

## AVIS AU PUBLIC

Il est porté à la connaissance du public, qu'un projet d'aménagement particulier (PAP) portant sur les fonds sis « 23-35, Rue Janglisbunn » à Remich, présenté par le bureau d'études Rausch & Associés de Heiderscheid, visant la construction de 14 logements, a été introduit à la commune pour adoption.

Le projet en question est déposé pendant 30 jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, à savoir du 23 juillet 2025 au 22 août 2025 inclus. **Le délai du dépôt court à partir du 24 juillet 2025 jusqu'au 22 août 2025 inclus.**

Le dossier peut être consulté sur le site internet [www.remich.lu](http://www.remich.lu).

Dans le délai de trente jours de la publication du dépôt du projet, les observations et objections contre le projet d'aménagement particulier susmentionné doivent, sous peine de forclusion, être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.

La présente publication est effectuée conformément à la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Remich, le 23 juillet 2025

Pour le collège échevinal,

Le Bourgmestre,

Le Secrétaire f.f.,





Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou lot

Lot / lot		surface du lot / de filot (ares)	
min	max	min	max
surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )		surface constructible brute (m <sup>2</sup> )	
min	max	min	max
surface max du scellement du sol (m <sup>2</sup> )		type et nombre de logements	
type de toiture		nombre de niveaux	
type, disposition et nombre de constructions		hauteur des constructions (m)	

**LEGENDE RGD:**

- Délimitation du PAP et des zones de PAG
- délimitation des différentes zones de PAG
- Courbes de niveau
- terrain existant
- terrain remodelé
- Nombre d'étages pleins:
  - II, III: nombre de niveaux pleins
  - +1, 2: nombre d'étages en retrait
  - +1, 2, 3: nombre de niveaux sous combles
  - +1, 2, 3: nombre de niveaux en sous-sol
- Hauteur des constructions:
  - hc-x: hauteur à la corniche de x m
  - ha-x: hauteur à l'attribution de x m
  - hf-x: hauteur au faite de x m
- Types et dispositions des constructions:
  - x-mi: maisons isolées
  - x-mj: maisons jumelées
  - x-mb: maisons en bande
- Types et nombres de logements:
  - x-u: logements de type unifamilial
  - x-d: logements de type collectif
  - x-c: logements de type collectif
- Formes des toitures:
  - tp: toiture plate
  - tx (Y%-%): toiture à x versants, degré d'inclinaison
  - orientation du faite\*

**LEGENDE COMPLEMENTAIRE:**

- 1: n° lot
- chambre de visite eaux usées sur fonds privés
- ovaloir
- CP: carport

**Gabarits des immeubles:**

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- limites de surfaces constructibles pour avant-corps

**Délimitation des lots / parcelles:**

- lot projeté
- terrains cédés au domaine public communal
- lot projeté

**Degré de mixité des fonctions:**

- pourcentage minimal en surface construite brute à déduire du logement par construction
- pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

**Espaces extérieurs privés et publics:**

- espace vert privé
- espace vert public
- aires de jeux ouverte au public
- espace extérieur pouvant être scellé
- voie de circulation motorisée
- espace pouvant être dédié au stationnement
- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

**Plantations et murs:**

- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver
- muret projeté / muret à conserver
- Servitudes:
  - servitude de type urbanistique
  - servitude écologique
  - servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder
- Infrastructures techniques:
  - retenue eaux pluviales
  - canalisation pour eaux pluviales
  - canalisation pour eaux mixtes
  - fosse ouverte pour eaux pluviales

Lot: 1		surface du lot (ares)	
		10,37	
min	max	min	max
surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )		surface constructible brute (m <sup>2</sup> )	
0	450	0	1040
surface max du scellement du sol (m <sup>2</sup> )		type et nombre de logements	
735	2-mi	4-u	8-u
type de toiture		nombre de niveaux	
tp	ha 10.00	II + 1S	II + 1S + 1R

Lot: 2		surface du lot (ares)	
		2,49	
min	max	min	max
surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )		surface constructible brute (m <sup>2</sup> )	
0	100	0	218
surface max du scellement du sol (m <sup>2</sup> )		type et nombre de logements	
170	1-mj	1-u	1-u
type de toiture		nombre de niveaux	
tp	ha 10.00 CP: ha 3.50	II	II + 1S + 1R

Lot: 3		surface du lot (ares)	
		2,13	
min	max	min	max
surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )		surface constructible brute (m <sup>2</sup> )	
0	100	0	218
surface max du scellement du sol (m <sup>2</sup> )		type et nombre de logements	
170	1-mj	1-u	1-u
type de toiture		nombre de niveaux	
tp	ha 10.00 CP: ha 3.50	II	II + 1S + 1R

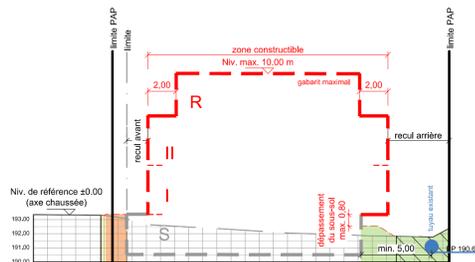
Lot: 4		surface du lot (ares)	
		2,19	
min	max	min	max
surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )		surface constructible brute (m <sup>2</sup> )	
0	100	0	218
surface max du scellement du sol (m <sup>2</sup> )		type et nombre de logements	
170	1-mj	1-u	1-u
type de toiture		nombre de niveaux	
tp	ha 10.00 CP: ha 3.50	II	II + 1S + 1R

Lot: 5		surface du lot (ares)	
		2,22	
min	max	min	max
surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )		surface constructible brute (m <sup>2</sup> )	
0	100	0	218
surface max du scellement du sol (m <sup>2</sup> )		type et nombre de logements	
170	1-mj	1-u	1-u
type de toiture		nombre de niveaux	
tp	ha 10.00 CP: ha 3.50	II	II + 1S + 1R

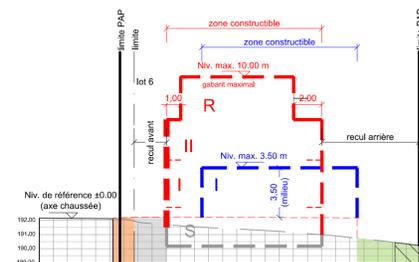
Lot: 6		surface du lot (ares)	
		2,12	
min	max	min	max
surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )		surface constructible brute (m <sup>2</sup> )	
0	100	0	218
surface max du scellement du sol (m <sup>2</sup> )		type et nombre de logements	
170	1-mj	1-u	1-u
type de toiture		nombre de niveaux	
tp	ha 10.00 CP: ha 3.50	II	II + 1S + 1R

Lot: 7		surface du lot (ares)	
		2,40	
min	max	min	max
surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )		surface constructible brute (m <sup>2</sup> )	
0	100	0	237
surface max du scellement du sol (m <sup>2</sup> )		type et nombre de logements	
170	1-mj	1-u	1-u
type de toiture		nombre de niveaux	
tp	ha 10.00 CP: ha 3.50	II	II + 1S + 1R

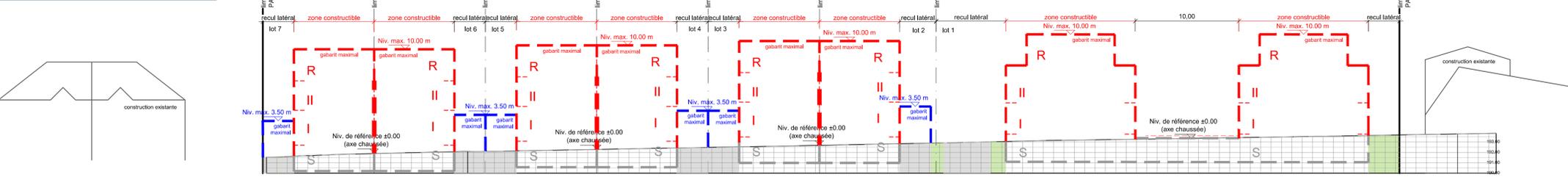
Coupe A - A Ech. 1/250



Coupe B - B Ech. 1/250



Coupe C - C Ech. 1/250



B	26.06.2025	MS	Sous-sol lot 1 et modifications suivant remarques commission des bâtisses
A	11.02.2025	MS	Distances par rapport au réseau eaux pluviales
RÉV.	DATE	DRESSÉ	MODIFICATION
<b>EE Invest Sàrl</b> 85-87, av. de Luxembourg L-4940 Bascharage <b>PAP "Janglisbunn" à Remich</b> Partie graphique règlementaire Vue en plan et coupes			
DATE:	23.09.2024	DRESSÉ:	MS
ÉCHELLE:	1/250	CONTRÔLE:	[Signature]
PLAN N°:	1502_02_01	INDICE:	B
FICHER:	1502_PAP.dwg	RAUSCH & Associés, ingénieurs-conseils s.à.r.l. 3, am Clemensbongert L-9158 HEIDERSCHEID Tél: 88 80 08 bureau@bureau-rausch.com www.bureau-rausch.com	

**EE INVEST SÀRL**  
85-87, av. de Luxembourg  
L-4940 BASCHARAGE

## PAP « Janglisbunn » à Remich

### PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER Partie écrite réglementaire

11 février 2025  
Révision du 26 juin 2025

#### Référence du Ministère de l'Intérieur : 19269/114C

Avis de la Cellule d'Evaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

**Bureau d'études  
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**



## TABLE DES MATIERES

<b>ART. 1</b>	<b>RÈGLES D'URBANISME</b>	<b>3</b>
1.1.	Champ d'application	3
1.2.	Affectation	3
<b>ART. 2</b>	<b>AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ</b>	<b>3</b>
2.1.	Implantation des constructions	3
2.2.	Alignement obligatoire	3
2.3.	Gabarit des constructions	4
2.4.	Toitures	4
2.5.	Avant-corps	4
2.6.	Dépendances	4
2.7.	Servitude	5
2.8.	Esthétique, matériaux et couleurs	5
2.9.	Espaces extérieurs privés	5
<b>ART. 3</b>	<b>AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ</b>	<b>6</b>
3.1.	Cessions	6
ANNEXE 1		7

## Art. 1 Règles d'urbanisme

Le plan d'aménagement général de la commune de Remich définit l'affectation des fonds visés par le plan d'aménagement particulier « Janglisbunn ». Il précise également certaines prescriptions urbanistiques spécifiques des fonds en question.

Les terrains couverts par le projet d'aménagement envisagé sont classés au PAG en vigueur en :  
- Zone d'Habitation 2 (HAB-2)

Ces zones sont régies par la partie écrite du PAG de Remich qui définit par ailleurs un degré d'utilisation du sol.

La partie écrite du PAG et le règlement des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Remich sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrits par la présente partie écrite.

### 1.1. Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « Janglisbunn » concerne les fonds délimités en partie graphique. La surface brute concernée par le PAP couvre **24a90ca**.

### 1.2. Affectation

Le plan d'aménagement particulier « Janglisbunn » est divisé en **7 lots** à caractère privatif.

## Art. 2 Aménagement du domaine privé

### 2.1. Implantation des constructions

Les constructions hors sol et sous-sol sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des prescriptions qui suivent.

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs définis sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

### 2.2. Alignement obligatoire

Les alignements obligatoires définis en partie graphique doivent être respectés sur au moins deux tiers de la longueur et sur toute la hauteur de la façade concernée.

## 2.3. Gabarit des constructions

### a. Niveaux hors-sol

Il peut s'agir soit de niveaux pleins, soit d'étages en retrait.

Complément à la partie graphique concernant les lots 2 à 7:

- Nombre de niveaux minima pour les constructions destinées au séjour prolongé : II
- Nombre de niveaux maxima pour les car-ports : I

### b. Niveaux sous-sol

Les niveaux en sous-sol sont non-habitables. Les niveaux projetés RDC, R+1 et R+2 peuvent varier de plus ou moins **0.50 m** par rapport au niveau indiqué en partie graphique.

### c. Hauteurs

Les hauteurs maximales sont définies en partie graphique pour chaque lot.

## 2.4. Toitures

La partie graphique fixe pour chaque construction le type de toiture.

Toutes les toitures plates (tp) sont aménagées en tant que toiture végétalisée de type semi-intensive.

## 2.5. Avant-corps

Les auvents, les saillies et les avant-corps doivent se trouver à une hauteur maximale de **3,00 m** par rapport au sol. Ils ne doivent pas dépasser de plus de **1.00 m** les marges de reculement imposées.

## 2.6. Dépendances

La hauteur maximale des **carports** (CP) à respecter par rapport au niveau du terrain aménagé (mesurée dans l'axe des façades) est de **3.50 m** pour l'acrotère.

La superficie admissible pour les dépendances de type remise de jardin ou serre n'est pas représentée en partie graphique et est admis dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot.

Une seule dépendance (**remise de jardin ou serre**) peut être aménagée par lot.

La distance à observer par rapport à la limite latérale et postérieure du voisin est de min. **2.00 m**, et la hauteur maximale des constructions à respecter par rapport au niveau du terrain naturel (mesurée dans l'axe des façades) est de **3.50 m** pour la corniche ou pour l'acrotère.

Ces constructions ne peuvent pas être érigées en zone de servitude "de passage", mais peuvent être aménagées à la limite de cette servitude.

## 2.7. Servitude

Une servitude de passage greffe le fond de parcelles à l'endroit du passage du réseau d'évacuation des eaux. Elle est d'une largeur totale de 5.00 m (2.50 m de part et d'autre de l'axe du tuyau). Cette servitude doit rester libre de toute plantation d'arbre ou de buisson.

L'administration de la gestion de l'eau prescrit une distance de 5.00 m à respecter entre toute construction et le cours d'eau canalisé.

## 2.8. Esthétique, matériaux et couleurs

L'usage de matériaux brillants ou réfléchissants ainsi que les couleurs trop criardes sont interdits.

Les constructions doivent constituer un ensemble homogène. Par groupe de constructions, une harmonie des matériaux et des couleurs est à respecter.

Les matériaux et tonalités sont identiques pour toutes les faces du bâtiment ainsi que pour les volumes de l'ensemble architectural du bâtiment.

Les revêtements extérieurs des surfaces pouvant être scellées doivent présenter des textures et couleurs similaires à celles de l'espace public « rue » adjacent ~~permettant l'aménagement d'un ensemble harmonieux.~~

## 2.9. Espaces extérieurs privés

### a. Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés correspondent aux espaces dédiés à l'accès carrossable et piétonnier des différents lots ainsi qu'aux terrasses.

Ces espaces peuvent toutefois être agencés différemment qu'indiqué en partie graphique sous réserve de respecter les différents degrés d'utilisation du sol définis.

L'utilisation de revêtements écologiques, perméables de préférence (*p.ex. dalles béton gazon, pavés avec écarteur, pavés avec joint en gazon, concassé stabilisé*), est obligatoire en recul avant et latéral.

### b. Stationnements

Min. 2 emplacements de stationnement par unité.

### c. Espaces verts

Les espaces verts privés sont réservés au jardin d'agrément ou potager, à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation d'espèces non invasives et adaptées aux lieux (*cf. Annexe 1*).

Des surfaces stabilisées destinées à l'aménagement de petits cheminements, murs, clôtures, pièces d'eau, fossés ouverts et terrassements, sans qu'ils soient spécifiquement représentés en partie graphique, sont admis sous réserve de respecter le degré d'utilisation du sol admissible par lot.

***d. Remblais, déblais et murs de soutènement***

Le recours aux remblais et déblais est à limiter au maximum.

Les niveaux de terrain figurant en partie graphique sont à respecter avec une tolérance de **±1.00 m**.

Dans les reculs latéraux et arrière, des murs de soutènement ne dépassant pas une hauteur visuelle de **1.50 m** sont autorisés, excepté le mur de soutènement pour la **rampe du lot 1** menant au sous-sol pour lequel une hauteur visuelle de **2,00 m** est admise.

Les murs de soutènement des terrasses ne peuvent dépasser une hauteur de **1,20 m**.

Ces murs pourront être réalisés en béton vu, en pierres naturelles, en maçonnerie revêtu d'un crépi ou en gabions.

## **Art. 3 Aménagement du domaine privé**

### **3.1. Cessions**

La partie graphique définit l'emprise destinée à être cédée au domaine public. La partie cédée servira à créer un trottoir le long de la route existante.

La surface cédée est de 0.98 ares, soit environ 3.94% de la surface urbanisable brute du PAP « Janglisbunn ».

*N.B. Les détails d'exécution du domaine public sont à régler dans le cadre du projet d'exécution et de la convention entre le lotisseur et l'administration communale. Le cas échéant, le projet pourra être adapté suivant les dispositions fixées par les différentes autorisations requises.*

**ANNEXE 1*****Liste exhaustive d'essences non invasives et adaptées aux lieux***

Acer campestre	érable champêtre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	érable plane	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	érable sycomore	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	marronnier	Roßkastanie
Alnus glutinosa	aulne glutineux	Roterle
Carpinus betulus	charme	Hainbuche
Cornus sanguinea	cornouiller sanguin	Hartriegel
Corylus avellana	noisetier	Hasel
Crataegus monogyna	aubépine	Weißdorn
Euonymus europaeus	fusain d'Europe	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	frêne	Esche
Juglans regia	noyer	Walnuß
Ligustrum vulgare	troène	Liguster
Lonicera xylosteum	chèvrefeuille	Heckenkirsche
Prunus avium	cerisier des oiseaux(merisier)	Vogel-Kirsche
Quercus robur	chêne pédonculé	Stiel-Eiche
Salix alba	saule blanc	Weiß-Weide
Sorbus aria	sorbier	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	sorbier des oiseleurs	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus	prunier, poirier, pommier	Obsthochstämme
Viburnum lantana	viorne lantane	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	viorne obier	Wasser Schneeball

**EE INVEST SÀRL**  
85-87, av. de Luxembourg  
L-4940 BASCHARAGE

## PAP « Janglisbunn » à Remich

### PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER Partie écrite réglementaire

11 février 2025  
Révision du 26 juin 2025

#### Référence du Ministère de l'Intérieur : 19269/114C

Avis de la Cellule d'Evaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

**Bureau d'études  
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**



## TABLE DES MATIERES

<b>ART. 1</b>	<b>RÈGLES D'URBANISME</b>	<b>3</b>
1.1.	Champ d'application	3
1.2.	Affectation	3
<b>ART. 2</b>	<b>AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ</b>	<b>3</b>
2.1.	Implantation des constructions	3
2.2.	Alignement obligatoire	3
2.3.	Gabarit des constructions	4
2.4.	Toitures	4
2.5.	Avant-corps	4
2.6.	Dépendances	4
2.7.	Servitude	5
2.8.	Esthétique, matériaux et couleurs	5
2.9.	Espaces extérieurs privés	5
<b>ART. 3</b>	<b>AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ</b>	<b>6</b>
3.1.	Cessions	6
ANNEXE 1		7

## Art. 1 Règles d'urbanisme

Le plan d'aménagement général de la commune de Remich définit l'affectation des fonds visés par le plan d'aménagement particulier « Janglisbunn ». Il précise également certaines prescriptions urbanistiques spécifiques des fonds en question.

Les terrains couverts par le projet d'aménagement envisagé sont classés au PAG en vigueur en :  
- Zone d'Habitation 2 (HAB-2)

Ces zones sont régies par la partie écrite du PAG de Remich qui définit par ailleurs un degré d'utilisation du sol.

La partie écrite du PAG et le règlement des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Remich sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrits par la présente partie écrite.

### 1.1. Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « Janglisbunn » concerne les fonds délimités en partie graphique. La surface brute concernée par le PAP couvre **24a90ca**.

### 1.2. Affectation

Le plan d'aménagement particulier « Janglisbunn » est divisé en **7 lots** à caractère privatif.

## Art. 2 Aménagement du domaine privé

### 2.1. Implantation des constructions

Les constructions hors sol et sous-sol sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des prescriptions qui suivent.

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs définis sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

### 2.2. Alignement obligatoire

Les alignements obligatoires définis en partie graphique doivent être respectés sur au moins deux tiers de la longueur et sur toute la hauteur de la façade concernée.

## 2.3. Gabarit des constructions

### a. Niveaux hors-sol

Il peut s'agir soit de niveaux pleins, soit d'étages en retrait.

Complément à la partie graphique concernant les lots 2 à 7:

- Nombre de niveaux minima pour les constructions destinées au séjour prolongé : II
- Nombre de niveaux maxima pour les car-ports : I

### b. Niveaux sous-sol

Les niveaux en sous-sol sont non-habitables. Les niveaux projetés RDC, R+1 et R+2 peuvent varier de plus ou moins **0.50 m** par rapport au niveau indiqué en partie graphique.

### c. Hauteurs

Les hauteurs maximales sont définies en partie graphique pour chaque lot.

## 2.4. Toitures

La partie graphique fixe pour chaque construction le type de toiture.

Toutes les toitures plates (tp) sont aménagées en tant que toiture végétalisée de type semi-intensive.

## 2.5. Avant-corps

Les auvents, les saillies et les avant-corps doivent se trouver à une hauteur maximale de **3,00 m** par rapport au sol. Ils ne doivent pas dépasser de plus de **1.00 m** les marges de reculement imposées.

## 2.6. Dépendances

La hauteur maximale des **carports** (CP) à respecter par rapport au niveau du terrain aménagé (mesurée dans l'axe des façades) est de **3.50 m** pour l'acrotère.

La superficie admissible pour les dépendances de type remise de jardin ou serre n'est pas représentée en partie graphique et est admis dans la limite du degré d'utilisation du sol admissible par lot.

Une seule dépendance (**remise de jardin ou serre**) peut être aménagée par lot.

La distance à observer par rapport à la limite latérale et postérieure du voisin est de min. **2.00 m**, et la hauteur maximale des constructions à respecter par rapport au niveau du terrain naturel (mesurée dans l'axe des façades) est de **3.50 m** pour la corniche ou pour l'acrotère.

Ces constructions ne peuvent pas être érigées en zone de servitude "de passage", mais peuvent être aménagées à la limite de cette servitude.

## 2.7. Servitude

Une servitude de passage greffe le fond de parcelles à l'endroit du passage du réseau d'évacuation des eaux. Elle est d'une largeur totale de 5.00 m (2.50 m de part et d'autre de l'axe du tuyau). Cette servitude doit rester libre de toute plantation d'arbre ou de buisson.

L'administration de la gestion de l'eau prescrit une distance de 5.00 m à respecter entre toute construction et le cours d'eau canalisé.

## 2.8. Esthétique, matériaux et couleurs

L'usage de matériaux brillants ou réfléchissants ainsi que les couleurs trop criardes sont interdits.

Les constructions doivent constituer un ensemble homogène. Par groupe de constructions, une harmonie des matériaux et des couleurs est à respecter.

Les matériaux et tonalités sont identiques pour toutes les faces du bâtiment ainsi que pour les volumes de l'ensemble architectural du bâtiment.

Les revêtements extérieurs des surfaces pouvant être scellées doivent présenter des textures et couleurs similaires à celles de l'espace public « rue » adjacent ~~permettant l'aménagement d'un ensemble harmonieux.~~

## 2.9. Espaces extérieurs privés

### a. Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés correspondent aux espaces dédiés à l'accès carrossable et piétonnier des différents lots ainsi qu'aux terrasses.

Ces espaces peuvent toutefois être agencés différemment qu'indiqué en partie graphique sous réserve de respecter les différents degrés d'utilisation du sol définis.

L'utilisation de revêtements écologiques, perméables de préférence (*p.ex. dalles béton gazon, pavés avec écarteur, pavés avec joint en gazon, concassé stabilisé*), est obligatoire en recul avant et latéral.

### b. Stationnements

Min. 2 emplacements de stationnement par unité.

### c. Espaces verts

Les espaces verts privés sont réservés au jardin d'agrément ou potager, à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation d'espèces non invasives et adaptées aux lieux (*cf. Annexe 1*).

Des surfaces stabilisées destinées à l'aménagement de petits cheminements, murs, clôtures, pièces d'eau, fossés ouverts et terrassements, sans qu'ils soient spécifiquement représentés en partie graphique, sont admis sous réserve de respecter le degré d'utilisation du sol admissible par lot.

***d. Remblais, déblais et murs de soutènement***

Le recours aux remblais et déblais est à limiter au maximum.

Les niveaux de terrain figurant en partie graphique sont à respecter avec une tolérance de **±1.00 m**.

Dans les reculs latéraux et arrière, des murs de soutènement ne dépassant pas une hauteur visuelle de **1.50 m** sont autorisés, excepté le mur de soutènement pour la **rampe du lot 1** menant au sous-sol pour lequel une hauteur visuelle de **2,00 m** est admise.

Les murs de soutènement des terrasses ne peuvent dépasser une hauteur de **1,20 m**.

Ces murs pourront être réalisés en béton vu, en pierres naturelles, en maçonnerie revêtu d'un crépi ou en gabions.

**Art. 3 Aménagement du domaine privé****3.1. Cessions**

La partie graphique définit l'emprise destinée à être cédée au domaine public. La partie cédée servira à créer un trottoir le long de la route existante.

La surface cédée est de 0.98 ares, soit environ 3.94% de la surface urbanisable brute du PAP « Janglisbunn ».

*N.B. Les détails d'exécution du domaine public sont à régler dans le cadre du projet d'exécution et de la convention entre le lotisseur et l'administration communale. Le cas échéant, le projet pourra être adapté suivant les dispositions fixées par les différentes autorisations requises.*

**ANNEXE 1*****Liste exhaustive d'essences non invasives et adaptées aux lieux***

Acer campestre	érable champêtre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	érable plane	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	érable sycomore	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	marronnier	Roßkastanie
Alnus glutinosa	aulne glutineux	Roterle
Carpinus betulus	charme	Hainbuche
Cornus sanguinea	cornouiller sanguin	Hartriegel
Corylus avellana	noisetier	Hasel
Crataegus monogyna	aubépine	Weißdorn
Euonymus europaeus	fusain d'Europe	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	frêne	Esche
Juglans regia	noyer	Walnuß
Ligustrum vulgare	troène	Liguster
Lonicera xylosteum	chèvrefeuille	Heckenkirsche
Prunus avium	cerisier des oiseaux(merisier)	Vogel-Kirsche
Quercus robur	chêne pédonculé	Stiel-Eiche
Salix alba	saule blanc	Weiß-Weide
Sorbus aria	sorbier	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	sorbier des oiseleurs	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus	prunier, poirier, pommier	Obsthochstämme
Viburnum lantana	viorne lantane	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	viorne obier	Wasser Schneeball



Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou lot

Lot / lot		surface du lot / de filot (ares)	
min	max	min	max
surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )		surface constructible brute (m <sup>2</sup> )	
min	max	min	max
surface max du scellement du sol (m <sup>2</sup> )		type et nombre de logements	
type, disposition et nombre de constructions		nombre de niveaux	
hauteur des constructions (m)		hauteur des constructions (m)	

**LEGENDE RGD:**

- Délimitation du PAP et des zones de PAG
- délimitation des différentes zones de PAG
- Courbes de niveau
- terrain existant
- terrain remodelé
- Nombre d'étages pleins:
  - II, III: nombre de niveaux pleins
  - +1, 2: nombre d'étages en retrait
  - +1, 2, 3: nombre de niveaux sous combles
  - +1, 2, 3: nombre de niveaux en sous-sol
- Hauteur des constructions:
  - hc-x: hauteur à la corniche de x m
  - ha-x: hauteur à l'attribution de x m
  - hf-x: hauteur au faite de x m
- Type et dispositions des constructions:
  - x-mi: maisons isolées
  - x-mj: maisons jumelées
  - x-mb: maisons en bande
- Type et nombre de logements:
  - x-u: logements de type unifamilial
  - x-b: logements de type bifamilial
  - x-c: logements de type collectif
- Formes des toitures:
  - tp: toiture plate
  - tx (Y%-%): toiture à x versants, degré d'inclinaison
  - orientation du faite\*

**LEGENDE COMPLEMENTAIRE:**

- 1: n° lot
- chambre de visite eaux usées sur fonds privés
- ovaloir
- CP: carport

**Gabarits des immeubles:**

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- limites de surfaces constructibles pour avant-corps

**Délimitation des lots / parcelles:**

- lot projeté
- terrains cédés au domaine public communal
- lot projeté

**Degré de mixité des fonctions:**

- pourcentage minimal en surface construite brute à déduire du logement par construction
- pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

**Espaces extérieurs privés et publics:**

- espace vert privé
- espace vert public
- aires de jeux ouverte au public
- espace extérieur pouvant être scellé
- voie de circulation motorisée
- espace pouvant être dédié au stationnement
- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

**Plantations et murs:**

- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver
- muret projeté / muret à conserver
- Servitudes:
  - servitude de type urbanistique
  - servitude écologique
  - servitude de passage
- Infrastructures techniques:
  - retenue eaux pluviales
  - canalisation pour eaux pluviales
  - canalisation pour eaux mixtes
  - fosse ouvert pour eaux pluviales

Lot: 1		surface du lot (ares)	
		10,37	
min	max	min	max
surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )		surface constructible brute (m <sup>2</sup> )	
0	450	0	1040
surface max du scellement du sol (m <sup>2</sup> )		type et nombre de logements	
735	2-mi	4-u	8-u
type de toiture		nombre de niveaux	
tp	ha 10.00	II + 1S	II + 1S + 1R

Lot: 2		surface du lot (ares)	
		2,49	
min	max	min	max
surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )		surface constructible brute (m <sup>2</sup> )	
0	100	0	218
surface max du scellement du sol (m <sup>2</sup> )		type et nombre de logements	
170	1-mj	1-u	1-u
type de toiture		nombre de niveaux	
tp	ha 10.00 CP: ha 3.50	II	II + 1S + 1R

Lot: 3		surface du lot (ares)	
		2,13	
min	max	min	max
surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )		surface constructible brute (m <sup>2</sup> )	
0	100	0	218
surface max du scellement du sol (m <sup>2</sup> )		type et nombre de logements	
170	1-mj	1-u	1-u
type de toiture		nombre de niveaux	
tp	ha 10.00 CP: ha 3.50	II	II + 1S + 1R

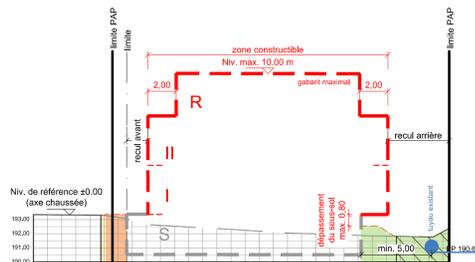
Lot: 4		surface du lot (ares)	
		2,19	
min	max	min	max
surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )		surface constructible brute (m <sup>2</sup> )	
0	100	0	218
surface max du scellement du sol (m <sup>2</sup> )		type et nombre de logements	
170	1-mj	1-u	1-u
type de toiture		nombre de niveaux	
tp	ha 10.00 CP: ha 3.50	II	II + 1S + 1R

Lot: 5		surface du lot (ares)	
		2,22	
min	max	min	max
surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )		surface constructible brute (m <sup>2</sup> )	
0	100	0	218
surface max du scellement du sol (m <sup>2</sup> )		type et nombre de logements	
170	1-mj	1-u	1-u
type de toiture		nombre de niveaux	
tp	ha 10.00 CP: ha 3.50	II	II + 1S + 1R

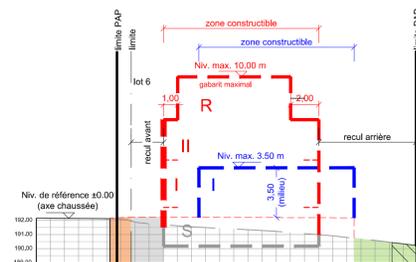
Lot: 6		surface du lot (ares)	
		2,12	
min	max	min	max
surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )		surface constructible brute (m <sup>2</sup> )	
0	100	0	218
surface max du scellement du sol (m <sup>2</sup> )		type et nombre de logements	
170	1-mj	1-u	1-u
type de toiture		nombre de niveaux	
tp	ha 10.00 CP: ha 3.50	II	II + 1S + 1R

Lot: 7		surface du lot (ares)	
		2,40	
min	max	min	max
surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )		surface constructible brute (m <sup>2</sup> )	
0	100	0	237
surface max du scellement du sol (m <sup>2</sup> )		type et nombre de logements	
170	1-mj	1-u	1-u
type de toiture		nombre de niveaux	
tp	ha 10.00 CP: ha 3.50	II	II + 1S + 1R

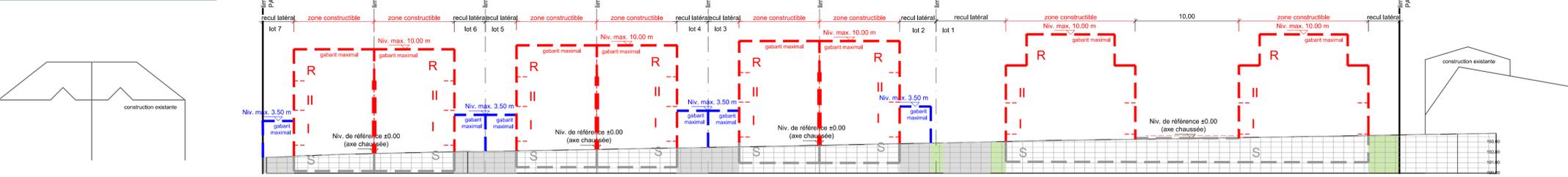
Coupe A - A Ech. 1/250



Coupe B - B Ech. 1/250



Coupe C - C Ech. 1/250



B	26.06.2025	MS	Sous-sol lot 1 et modifications suivant remarques commission des bâtisses
A	11.02.2025	MS	Distances par rapport au réseau eaux pluviales
RÉV.	DATE	DRESSÉ	MODIFICATION
<b>EE Invest Sàrl</b> 85-87, av. de Luxembourg L-4940 Bascharage <b>PAP "Janglisbunn" à Remich</b> Partie graphique règlementaire Vue en plan et coupes			
DATE:	23.09.2024	DRESSÉ:	MS
ÉCHELLE:	1/250	CONTRÔLE:	[Signature]
PLAN N°:	1502_02_01	INDICE:	B
FICHER:	1502_PAP.dwg	RAUSCH & Associés, ingénieurs-conseils s.à.r.l. 3, am Clemensbongert L-9158 HEIDERSCHEID Tél: 88 80 08 bureau@bureau-rausch.com www.bureau-rausch.com	

**EE INVEST SÀRL**  
85-87, av. de Luxembourg  
L-4940 BASCHARAGE

## PAP « Janglisbunn » à Remich

### PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER Rapport justificatif

13 février 2025  
Révision du 26 juin 2025

#### Référence du Ministère de l'Intérieur : 19269/114C

Avis de la Cellule d'Evaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

**Bureau d'études  
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**



## TABLE DES MATIERES

<b>ART. 1</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>ART. 2</b>	<b>SITUATION</b>	<b>3</b>
2.1.	Localisation	3
2.2.	Situation foncière	4
<b>ART. 3</b>	<b>PLANIFICATION TERRITORIALE</b>	<b>4</b>
3.1.	Plan d'aménagement particulier	4
3.2.	Schéma directeur	5
<b>ART. 4</b>	<b>DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE</b>	<b>5</b>
4.1.	Éléments du milieu environnant	5
4.1.1.	Topographie	5
4.1.2.	Paysage et occupation du sol	6
4.1.3.	Structure urbaine	6
4.1.4.	Accessibilité et infrastructures	7
4.1.5.	Equipements de vie locale	7
4.2.	Exposé des motifs	7
4.3.	Projet d'aménagement	8
4.3.1.	Répartition des surfaces	8
4.3.2.	Mobilité et espaces publics	8
4.3.3.	Assainissement	8
4.3.4.	Implantation des constructions et stationnement privatif	9
4.3.5.	Concept paysager	10
4.3.6.	Axonométrie	10
4.3.7.	Conformité du PAP avec le PAG de la commune et de l'article 29bis	12
4.3.8.	Surfaces constructibles	12
4.3.9.	Logements abordables	12
4.4.	Fiches de synthèse	13
<b>ART. 5</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>15</b>

## Art. 1 INTRODUCTION

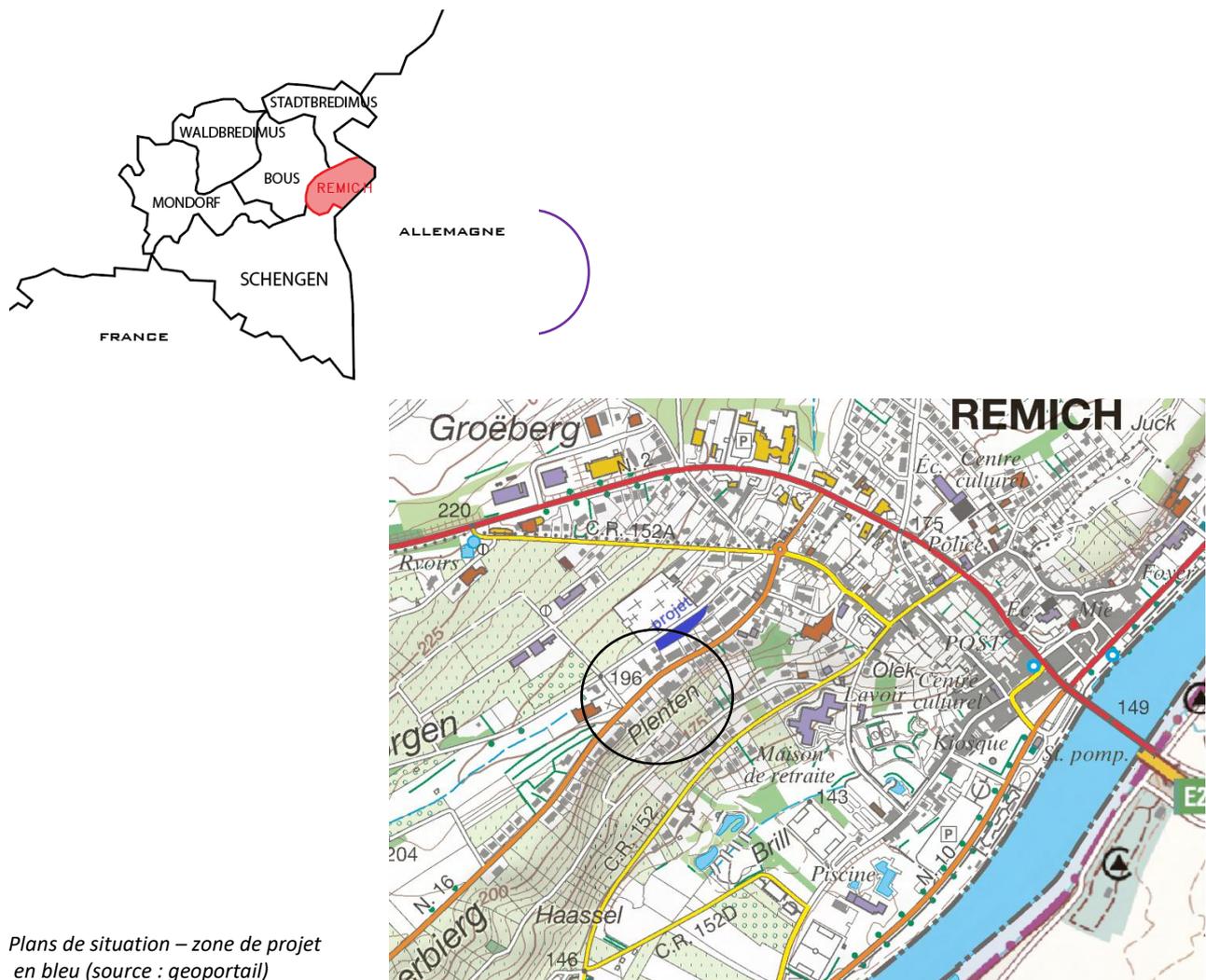
A la demande et pour le compte de EE INVEST Sàrl, le bureau d'études Rausch & Associés présente ci-après le projet d'aménagement particulier « Janglisbunn » pour le développement d'un nouveau quartier dans la localité de Remich, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 08/03/2017 portant exécution de ladite loi.

## Art. 2 SITUATION

### 2.1. Localisation

La commune de Remich est située dans la région est du pays, à côté de la frontière allemande, longeant la Moselle, et accessible via les réseaux routiers (RN 2 et RN 10).

La zone d'étude du présent PAP «Janglisbunn » est située dans la localité de Remich le long du chemin communal *Rue Janglisbunn*.



Plans de situation – zone de projet en bleu (source : geoportail)

## 2.2. Situation foncière

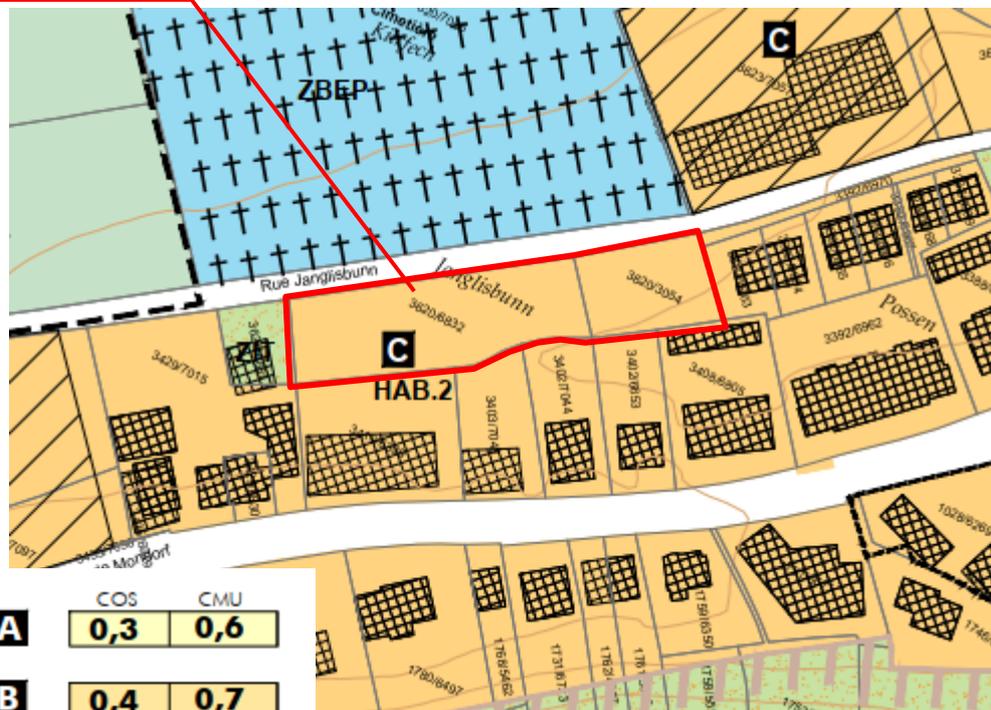
La zone d'étude concernée par le projet PAP couvre une superficie de **24.90 ares** et reprend les parcelles en tout enregistrées au cadastre de la commune de Remich, section B de Remich sous les numéros **3620/3054** et **3620/6832**.

3620/3054	7.32 ares
3620/6832	17.58 ares

## Art. 3 PLANIFICATION TERRITORIALE

### 3.1. Plan d'aménagement particulier

Zone faisant l'objet du PAP



		COS	CMU
HAB.1	<b>A</b>	0,3	0,6
HAB.2	<b>B</b>	0,4	0,7
	<b>C</b>	0,4	0,9
	<b>D</b>	0,4	1,0

© PAG – TR Engineering

Le plan d'aménagement général de la commune de Remich est élaboré en conformité avec les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les terrains couverts par le projet d'aménagement particulier sont classés en « zone d'habitation 2 ». Le degré d'utilisation du sol est fixé par le COS<sup>1</sup> et le CMU<sup>2</sup> pour la zone HAB-2 dont les maxima sont repris ci-dessous :

			HAB-2		
COS	max.	0,40	CMU	max.	0,90

### 3.2. Schéma directeur

Sans objet.

## Art. 4 DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

### 4.1. Eléments du milieu environnant

#### 4.1.1. Topographie

La zone d'étude présente une pente descendante d'ouest en est d'environ 3 % et en direction nord-sud d'environ 7 %, avec une différence d'altitude d'environ 3.50 mètres au total.

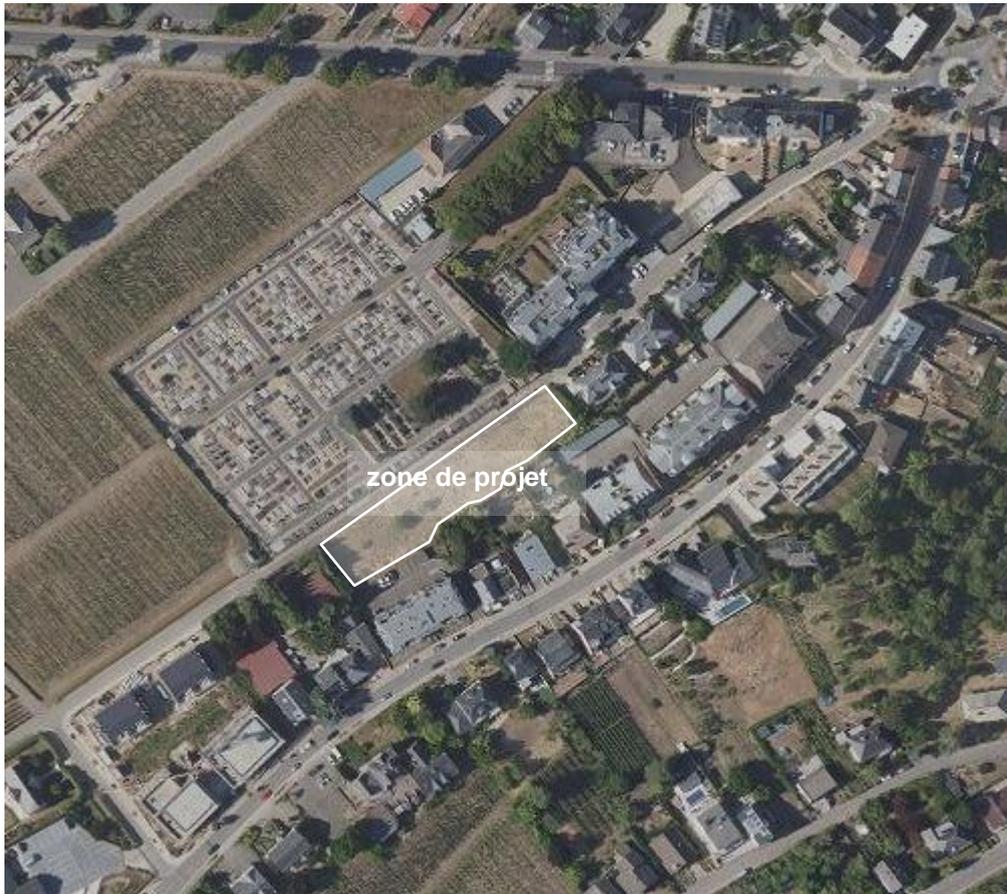


*Vues de la zone de projet dans son environnement.*

<sup>1</sup> Coefficient d'occupation du sol (COS) - rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions et la surface du terrain à bâtir net.

<sup>2</sup> Coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) - rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous niveaux et la surface totale du terrain à bâtir net.

#### 4.1.2. Paysage et occupation du sol



*Vue aérienne de la zone de projet dans le grand paysage (source : geoportail).*

La zone de projet « Janglisbunn » s'intègre dans un environnement diversifié, alternant des habitations, le cimetière et vignobles.

La zone de projet est délimitée au Nord par la voirie communale *Rue Janglisbunn* et sur les autres côtés par des habitations existantes.

#### 4.1.3. Structure urbaine

La population de la commune de Remich est de 3 819 habitants début 2022<sup>3</sup>.

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit 14 logements supplémentaires dans la commune soit environ 45 personnes supplémentaires<sup>4</sup>.

Le tissu bâti se caractérise par des maisons de type collectif ou jumelées principalement à proximité de la zone d'étude.

<sup>3</sup> Chiffres issus de statistiques.public.lu

<sup>4</sup> Basé sur +/- 2.50 personnes par ménage - chiffre issu de statistiques.public.lu

#### 4.1.4. Accessibilité et infrastructures

La zone concernée par le PAP « Janglisbunn » est accessible depuis la voirie communale *Rue Janglisbunn*, elle-même accessible depuis le C.R. 152A *Route de Luxembourg* et les N 16 *Route de Mondorf* et N 2 *route de l'Europe*, rejoignant ensuite les autoroutes vers Luxembourg-ville ainsi que vers l'Allemagne.

L'arrêt de bus « *Remich, Place Nico Klopp* » se situe à environ 250 mètres du futur lotissement.

3 lignes différentes empruntent cette voirie :

- 406 Remich - Kirchberg
- 412 Remich - Luxembourg / gare
- 431 Remich - Mondorf-les-Bains

Concernant le réseau des pistes cyclables, la piste nationale PC7 Jangli passe dans la *rue Janglisbunn* en direction de Mondorf-les-Bains, et la PC3 des Trois Rivières traverse la localité de Remich.

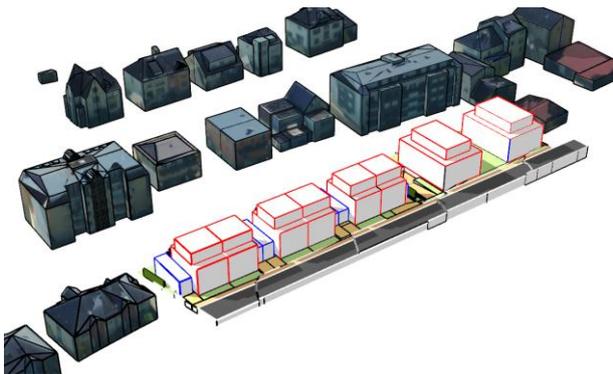
#### 4.1.5. Equipements de vie locale

La ville de Remich possède toutes les commodités nécessaires pour la vie au quotidien et compte en outre de nombreux autres équipements (salle de fêtes, hall sportif) et associations, principalement culturels, sociaux et sportifs.

### 4.2. Exposé des motifs

L'élaboration du présent projet d'aménagement particulier est initiée par EE Invest Sàrl. En raison de la mouture PAG 2004, tout lotissement est soumis à un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

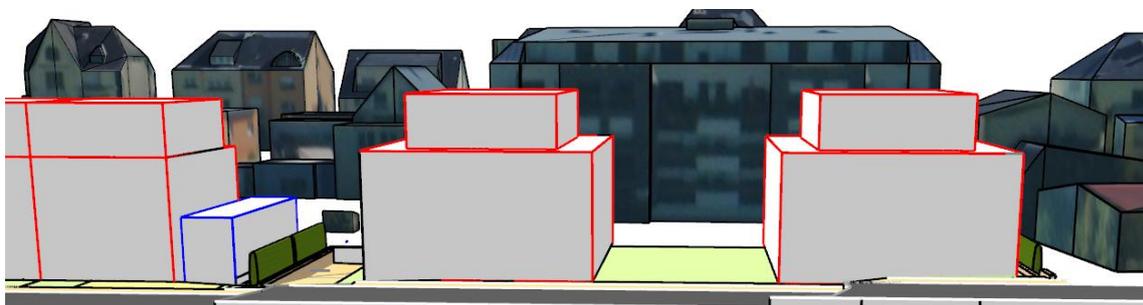
L'urbanisation projetée respecte les objectifs concernant le degré d'utilisation du sol ainsi que par rapport à l'aménagement du site et à son intégration dans l'environnement général.



Avec une résidence à deux volumes et 6 maisons jumelées, ce PAP s'intègre bien dans le tissu urbain relativement dense existant.

Le développement du site s'effectue sur une zone complètement libre de construction, utilisée actuellement en tant que champs agricoles/prairies. Les futures habitations seront implantées de façon à respecter au mieux les contraintes topographiques et environnementales tout en assurant une bonne intégration des nouvelles constructions par rapport aux quartiers avoisinants, dans le but de garantir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants.

Les constructions pourront être aménagées sur deux niveaux pleins et un étage en retrait (II, 1R). Pour la résidence, le dernier étage sera obligatoirement un étage entièrement en retrait (1R). De cette façon, une toiture-terrasse pourra être aménagée.



Chaque groupe de maisons jumelées doit respecter une harmonie architecturale afin de préserver un urbanisme de qualité intéressant.

### 4.3. Projet d'aménagement

#### 4.3.1. Répartition des surfaces

Le périmètre du présent PAP a été fixé par un plan d'abornement qui définit une surface totale brute de 24.90 ares.

<b>Surface totale PAP</b>	24.90 ares	
<b>Surface urbanisable brute</b>	24.90 ares	100%
<b>Surface urbanisable nette</b>	23.92 ares	96.06%
<b>Surface cédée au domaine public</b>	0.98 ares	3.94%

7 lots privés seront aménagés. La surface des lots des maisons uni-familiales varie entre 2.12 ares et 2.49 ares pour une moyenne d'environ 2.25 ares.

#### 4.3.2. Mobilité et espaces publics

La desserte automobile des fonds concernés est assurée depuis la voirie communale *Rue Janglisbunn*. Le trottoir à créer le long de la voirie participera au sentiment de sécurité le long de la voirie.

Afin de limiter les surfaces de scellement, il est conseillé de limiter les surfaces imperméabilisées. Dans ce cadre, il est possible de prévoir des dalles de béton gazon, des pavés avec écarteurs, des pavés avec joint en gazon ou encore du concassé stabilisé par exemple.

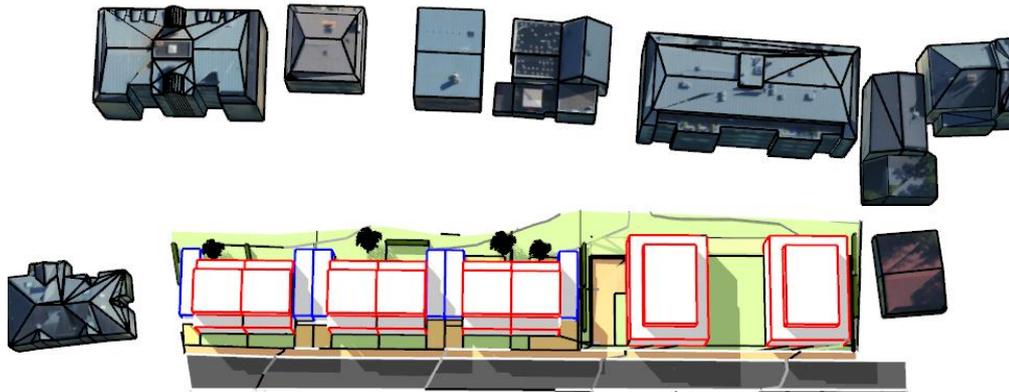
#### 4.3.3. Assainissement

Les eaux ménagères issues du projet seront raccordées au réseau d'eau usée existant dans la rue de Janglisbunn.

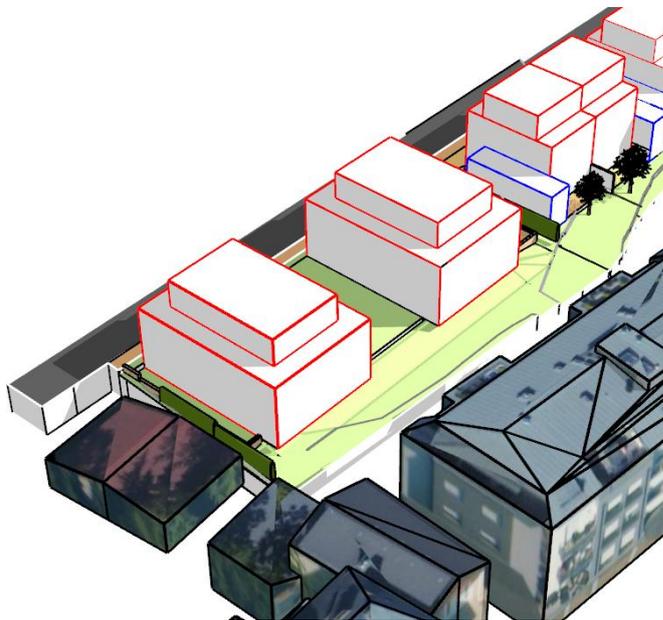
Les eaux de pluie provenant des surfaces imperméabilisées (toitures, accès, etc.), ainsi que l'eau issue d'un éventuel drainage, seront récoltées individuellement sur chaque parcelle. Cette eau sera ensuite raccordée au réseau d'eaux pluviales existant à l'arrière des parcelles.

#### 4.3.4. Implantation des constructions et stationnement privatif

L'objectif poursuivi est de garantir une intégration harmonieuse des volumes dans le bâti existant.



De ce fait, il y a une alternance avec des plus gros volumes (résidences) et des maisons jumelées, tout comme on peut l'observer dans le voisinage immédiat.



L'option des toitures plates peut en outre favoriser l'utilisation de l'énergie solaire pour la production d'électricité photovoltaïque et la production d'eau chaude. Les toitures plates pourront, le cas échéant, être végétalisées ou aménagées en toiture-terrasse.

Selon l'article 6.3. de la partie écrite du PAG, « les niveaux en sous-sol seront pris en compte dans le calcul de la surface construite résultant de l'application du CMU, dès lors qu'il ne s'agit pas de niveau entièrement enterrés ou dépassant au maximum le niveau du terrain naturel au point le plus élevé de 0,80 m ». Pour que le gabarit maximal constructible du lot 1 puisse accueillir 2x4 unités, la

construction d'un mur de soutènement s'avère nécessaire afin de faire valoir cette application et de disposer d'assez de surface construite hors sol pour ces unités.

Le PAP prévoit en termes de stationnement 2 places minimum par unité. Les emplacements de stationnement privés sont prévus au sous-sol pour la résidence, et la possibilité de créer des carports est donnée aux maisons uni-familiales des lots 2 à 6.

#### 4.3.5. Concept paysager

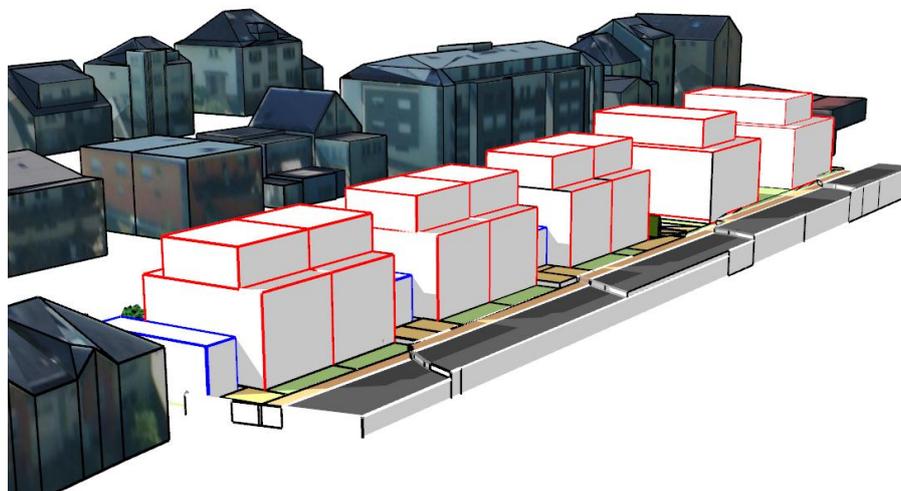
Actuellement la zone d'étude est utilisée comme prairie. La plantation d'arbres est hautement recommandée pour apporter ombrage et fraîcheur en été, ainsi que des haies vives qui font écran pour conserver l'intimité des jardins privés.

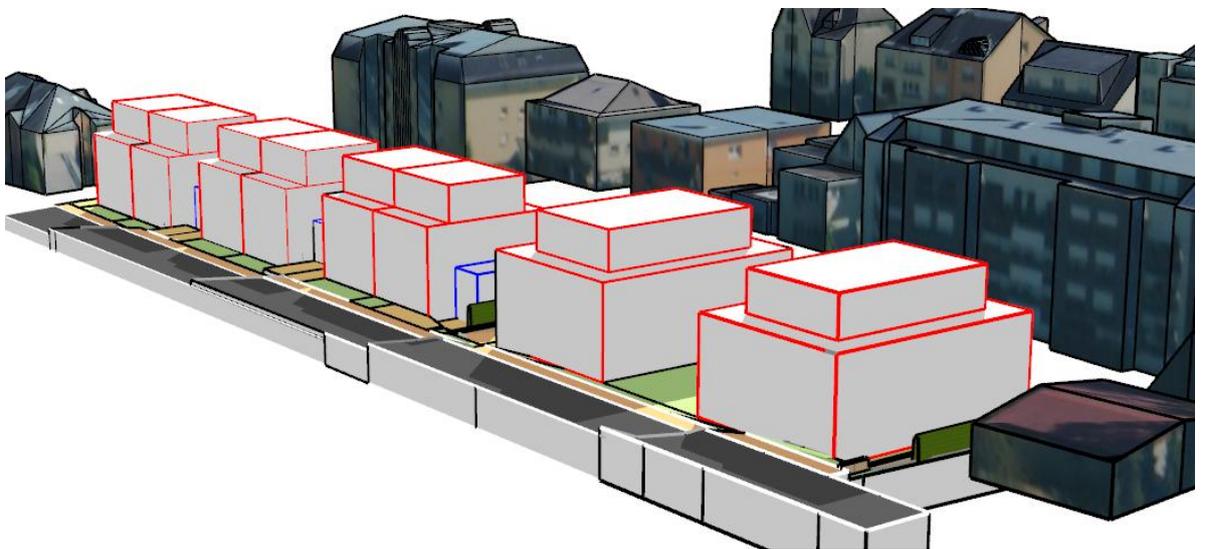
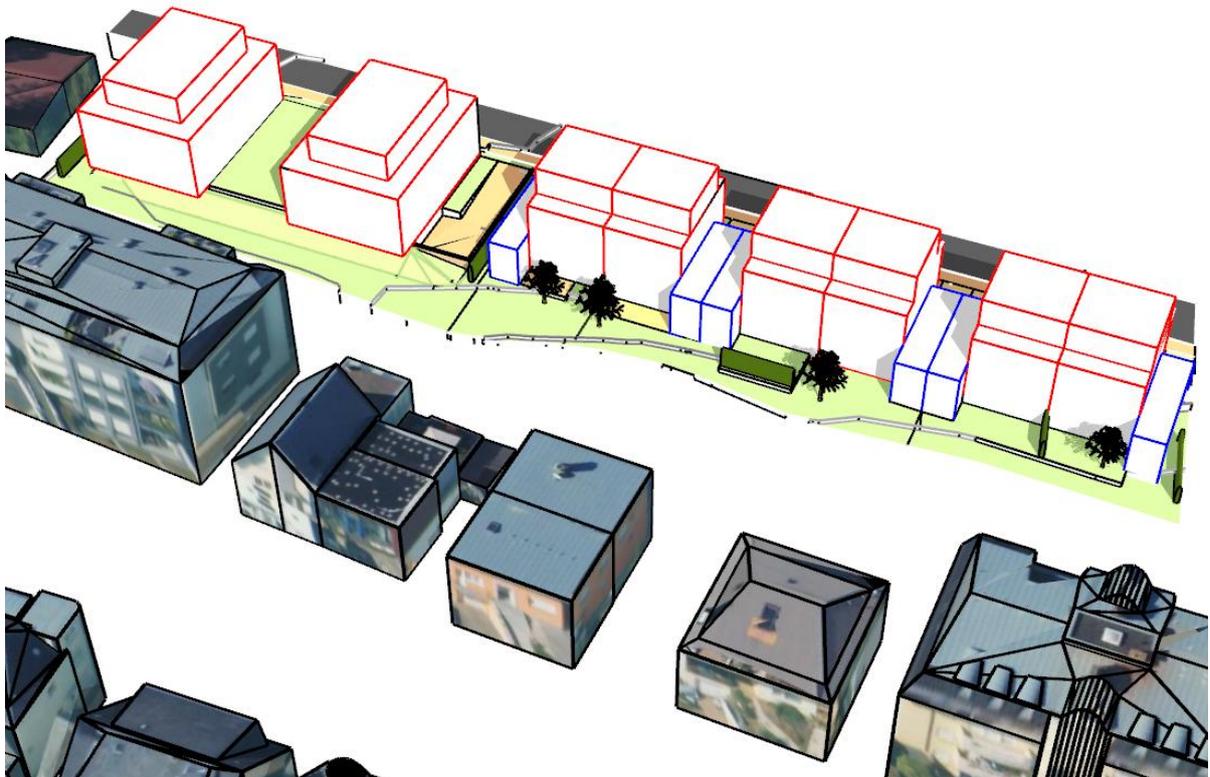
Le projet vise une bonne intégration et adaptation dans la topographie et dans son environnement, et s'efforcera au maximum à mettre en place les recommandations formulées dans le bilan écologique.

Le traitement des espaces scellés privés sera réalisé de manière continue entre le domaine privé et le domaine public, au moins en ce qui concerne les matériaux et les teintes utilisés.

#### 4.3.6. Axonométrie

Représentation axonométrique de l'aménagement proposé.





**4.3.7. Conformité du PAP avec le PAG de la commune et de l'article 29bis**

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	1040	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		u.
2	218	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		u.
3	218	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		u.
4	218	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		u.
5	218	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		u.
6	218	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		u.
7	237	m <sup>2</sup>	237	m <sup>2</sup>	1	u.
<b>Total</b>	<b>2 367</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>237</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>u.</b>

Le PAG en vigueur fixe pour ce PAP « nouveau quartier », située en zone HAB-2, les degrés d'utilisation du sol maximum à respecter :

	Coefficients max. définis au PAG	Coefficients augmentés suivant article 29bis	Coefficients issus du PAP « Janglisbunn »
<b>COS</b>	0.40	0.44	0.439
<b>CMU</b>	0.90	0.99	0.990

**4.3.8. Surfaces constructibles**

Les surfaces constructibles par lot sont renseignées ci-après.

*N.B : La limite de surface constructible représentée graphiquement illustre une surface maximale dans les limites de laquelle devront s'inscrire les constructions dans le respect des valeurs inscrites dans la partie graphique du PAP et reprises dans le tableau ci-après.*

**4.3.9. Logements abordables**

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

## 4.4. Fiches de synthèse

L'Annexe I Tableau récapitulatif reprenant le degré d'utilisation du sol et l'Annexe II des données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier sont reprises ci-après.

### Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 2 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2004" (PAG)											
<b>Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol</b>								HAB-2			
<small>Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG</small>											
<b>Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG</b>								* selon le PAG en vigueur, le CMU est calculé sur base du terrain net			
Surface du terrain à bâtir <b>net</b> de la zone concernée :											
23,92 ares* <b>brut: 24,90 ares*</b>											
Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :											
COS		minimum / maximum		CMU		minimum / maximum		CUS		minimum / maximum	
		/ 0,40				/ 0,90				/	
<b>Application des dispositions de l'article 29bis</b>											
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis :											
<input checked="" type="checkbox"/> oui											
<b>Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable</b>											
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis :											
10 %											
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP :											
2.367 m <sup>2</sup>											
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :											
237 m <sup>2</sup>											
<b>Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)</b>											
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) :											
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :											
100,00 %											
g) SCB maximale admise selon le CMU fixé par le PAG :											
2.153 m <sup>2</sup>											
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP :											
0 m <sup>2</sup>											
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CMU fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) :											
215 m <sup>2</sup>											
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis											
2.368 m <sup>2</sup>											
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CMU fixé au PAG :											
109,99 %											
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :											
COS		minimum / maximum		CMU		minimum / maximum		CUS		minimum / maximum	
		0,000 / 0,440				0,000 / 0,990				0,000 / 0,000	
<b>Analyse de la conformité du PAP au PAG</b>											
	<b>Surface à bâtir nette</b>	<b>Surface d'emprise au sol</b>		<b>SCB totale</b>	<b>SCB destinée au logement</b>			<b>SCB réservée au logement abordable</b>		<b>Volume de la construction</b>	
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	
1	10,37 ares	/	450	m <sup>2</sup>	1.040	m <sup>2</sup>	1.040	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
2	2,49 ares	/	100	m <sup>2</sup>	218	m <sup>2</sup>	218	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
3	2,13 ares	/	100	m <sup>2</sup>	218	m <sup>2</sup>	218	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
4	2,19 ares	/	100	m <sup>2</sup>	218	m <sup>2</sup>	218	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
5	2,22 ares	/	100	m <sup>2</sup>	218	m <sup>2</sup>	218	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
6	2,12 ares	/	100	m <sup>2</sup>	218	m <sup>2</sup>	218	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
7	2,40 ares	/	100	m <sup>2</sup>	237	m <sup>2</sup>	237	m <sup>2</sup>	237	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
<b>Total</b>	<b>23,92 ares</b>	<b>0 /</b>	<b>1050</b>	<b>u.</b>	<b>0 / 2.367</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>0 / 2.367</b>	<b>2.367 m<sup>2</sup></b>	<b>237 m<sup>2</sup></b>	<b>237 m<sup>2</sup></b>	<b>0 / 0 m<sup>3</sup></b>
Coefficients résultants du projet de PAP :											
COS		minimum / maximum		CMU		minimum / maximum		CUS		minimum / maximum	
		0,000 / 0,439				0,000 / 0,990				0,000 / 0,000	
Log-abo 10,013 %											
<b>Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :</b>											
oui / oui / oui / oui / oui / oui / oui											

## Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

<b>Projet</b> initié par élaboré par	<b>PAP « Janglisbunn » à Remich</b> <b>EE Invest Sàrl</b> <b>Bureau d'études RAUSCH &amp; Associés</b>	<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère) <i>Date de l'avis du Ministre</i> <i>Date d'approbation ministérielle</i>
--	--	---

<b>Situation géographique</b>		<b>Organisation territoriale</b>	
Commune	Remich	CDA	<input checked="" type="checkbox"/>
Localité	Remich	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	<input type="checkbox"/>
Lieu-dit	Janglisbunn	Espace prioritaire d'urbanisation	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier		Ecole fondamentale, maison relais, salle communale, halls sportifs, terrain loisir, piscine en plein air, pétanque, skate et parcour parc, minigolf et minicars, aires de jeux, commerces et restauration, centre médical, ...	

<b>Données structurantes du PAG</b>			<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b>		
N° de référence du PAG	...		<u>Environnement</u>		
Zone(s) concernée(s)	HAB-2		Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/>		
			Distance par rapport à la zone protégée nationale et/ou communautaire 300 m <input type="checkbox"/>		
			Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/>		
			Zone de bruit <input type="checkbox"/>		
COS	minimum	maximum	<u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) <input type="checkbox"/>		
CMU	.....	0.4	<u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) <input type="checkbox"/>		
CSS	.....	0.9	<u>Sites et Monuments</u>		
DL	.....	.....	Inventaire suppl. <input type="checkbox"/>		
Emplacements de stationnement	.....	.....	Monument national <input type="checkbox"/>		
			<u>Zone SEVESO</u> <input type="checkbox"/>		
			<u>Autres</u>		

<b>Terrain</b>					
Surface brute	0,2490 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0,0098 ha	
Surface nette	0,2392 ha	96.06 %	Taux de cession	3.94 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0.0018 ha	9.84%	
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0.0000 ha		
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.0165 ha	90.16%	
Surface destinée au stationnement public			<u>0.0000 ha</u>	<u>0.00 %</u>	
Surface destinée à l'espace vert public			0.0000 ha		
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			<u>0.0000 ha</u>	<u>0.00 %</u>	
<b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b>			<b>0.0183 ha</b>	<b>100 %</b>	
<b>Scellement maximal du sol (terrain net)</b>	0.1755 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots	7	
	73.34 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	3.42 a.	

<b>Constructions</b>			<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements)		
Surface constructible brute	-	2 367	m2	Nombre de logements de type: minimum maximum	
Emprise au sol	-	1 050	m2	Unifamilial	6 6
Nombre de logements	10	14		Bifamilial	0 0
Densité de logements/hectare brut	40	57	u/ha.	Collectif (>2 log/bât.)	4 8
Personnes estimées / logement	3	3.5			
Nombre d'habitants	30	50		Surf. / nbre de log. à coût modéré	1 1
Surface de vente maximale	0	m2		Surface brute de bureau maximale	0 m2

<b>Axe(s) de desserte</b>			<b>Emplacements de stationnement</b>		
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)			activités	habitat
Route Nationale	.....	vh/j	publics	-	0
Chemin Repris	.....	vh/j	privés (min.)	-	27
Chemin communal	rue Janglisbunn		privés (max.)	-	33
			<b>total (max.)</b>	-	<b>33</b>

<b>Offre de transports en commun</b>					
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	250	m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	-	m
<b>Infrastructures techniques</b>					
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	-	m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	-	m2
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	-	m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	-	m2

**Art. 5 ANNEXES****Terminologie****Certificat OAI urbaniste-aménageur****Mandat****Documents topographiques, cadastraux et fonciers**

- extrait du plan topographique
- extrait du plan cadastral et relevé parcellaire
- levé topographique et plan de mesurage

**AGE**

- lettre accord de principe

**Documents de planification territoriale**

- extrait de la partie écrite du plan d'aménagement général en vigueur

**Plans**

- plan d'illustration
- plan de faisabilité du sous-sol

**EE INVEST SÀRL**  
85-87, av. de Luxembourg  
L-4940 BASCHARAGE

## **PAP « Janglisbunn » à Remich**

### **TERMINOLOGIE**

RGD PAG (extraits du mémorial A - n° 323 du 23 mars 2017)

**Bureau d'études  
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**



**Acrotère**

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

**Alignement de voirie**

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

**Alignement obligatoire**

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

**Auvent**

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

**Avant-corps**

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

**Balcon**

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

**Bande de construction**

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

**Car-port**

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

**Clôture**

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

**Comble**

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

**Construction**

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

**Cote de niveau**

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

**Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

**Étage en retrait**

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

**Faîte / Faîtage**

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

**Hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Hauteur à l'acrotère**

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Hauteur du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Îlot**

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

**Limite de surface constructible**

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

**Logement**

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

**Logement de type collectif**

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

**Logement intégré**

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

**Loggia**

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

**Lot**

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

**Maison bi-familiale**

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

**Maison en bande**

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

**Maison jumelée**

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

**Maison plurifamiliale**

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

**Maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**Niveau naturel du terrain**

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

**Nombre d'étages**

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

**Nombre de niveaux**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

**Niveau en sous-sol**

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

**Niveau plein**

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

**Parcelle**

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

**Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

**Recul**

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

**Terrasse**

*On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.*

*On distingue :*

- la terrasse accolée à un bâtiment ;*
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;*
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.*

**Voie desservante**

*On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.*

**Voie publique**

*On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.*

**COPIE DU CERTIFICAT D'INGÉNIEUR ÉTABLI PAR L'OAI**

# OAI

ORDRE DES ARCHITECTES  
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n° 108539.....

## CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

### Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- mission complète (conception et direction des travaux)  
 mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société

**BUREAU D'ETUDES RAUSCH & ASSOCIES INGENIEURS-CONSEILS SARL**

ayant son siège social à **HEIDERSCHIED 3, AM CLEMENSBOGERT**  
est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**  
sous le numéro **UP/10689**

Le droit de signature appartient à

**CHARLES BRACK UA/1171**

**JACKY PLOTTE UA/2754**

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **27/06/2025**



**Pierre HURT**  
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **REMICH**
- objet: **PAP JANGLISBUNN A REMICH**
- localité: **REMICH** • rue: **Janglisbunn**
- n° de cadastre: **3620/3054;3620/6832**
- maître de l'ouvrage: **EE Invest Sàrl, Bascharage**

Certifié conforme le **27/06/2025** par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: **PLOTTE JACKY**

**Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.**

**MANDAT**

# PAP « Janglisbunn » à Remich

## PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

### MANDAT

**Bureau d'études  
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**



En application de l'article 28 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le(s) propriétaire(s) du(des) terrain(s) énuméré(s) ci-après déclare habiliter le

**Bureau d'études RAUSCH & Associés**  
3, am Clemensbongert  
L-9158 HEIDERSCHEID

Représenté par

M. Jacky PLOTES

à élaborer un projet d'aménagement particulier dénommé "Janglisbunn", et à le présenter au collège des bourgmestre et échevins de la **Commune de Remich**.

<b>Cadastre</b>	<b>Titre de propriété</b>
<b><i>Section B de Remich</i></b>	
n° 3620/3054	EE Invest Sàrl
n° 3620/6832	EE Invest Sàrl

Dressé à Heiderscheid en deux exemplaires, le 5 août 2024.

M. Sedat ASANI  
*Pour EE Invest Sàrl*



**EXTRAITS DU PLAN CADASTRAL**

**EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
PLAN DU MESURAGE**



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Administration du cadastre  
et de la topographie

# EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Romain SCLISIZZI  
Date d'émission: 17/06/2025

COMMUNE: Remich  
SECTION: B de Remich

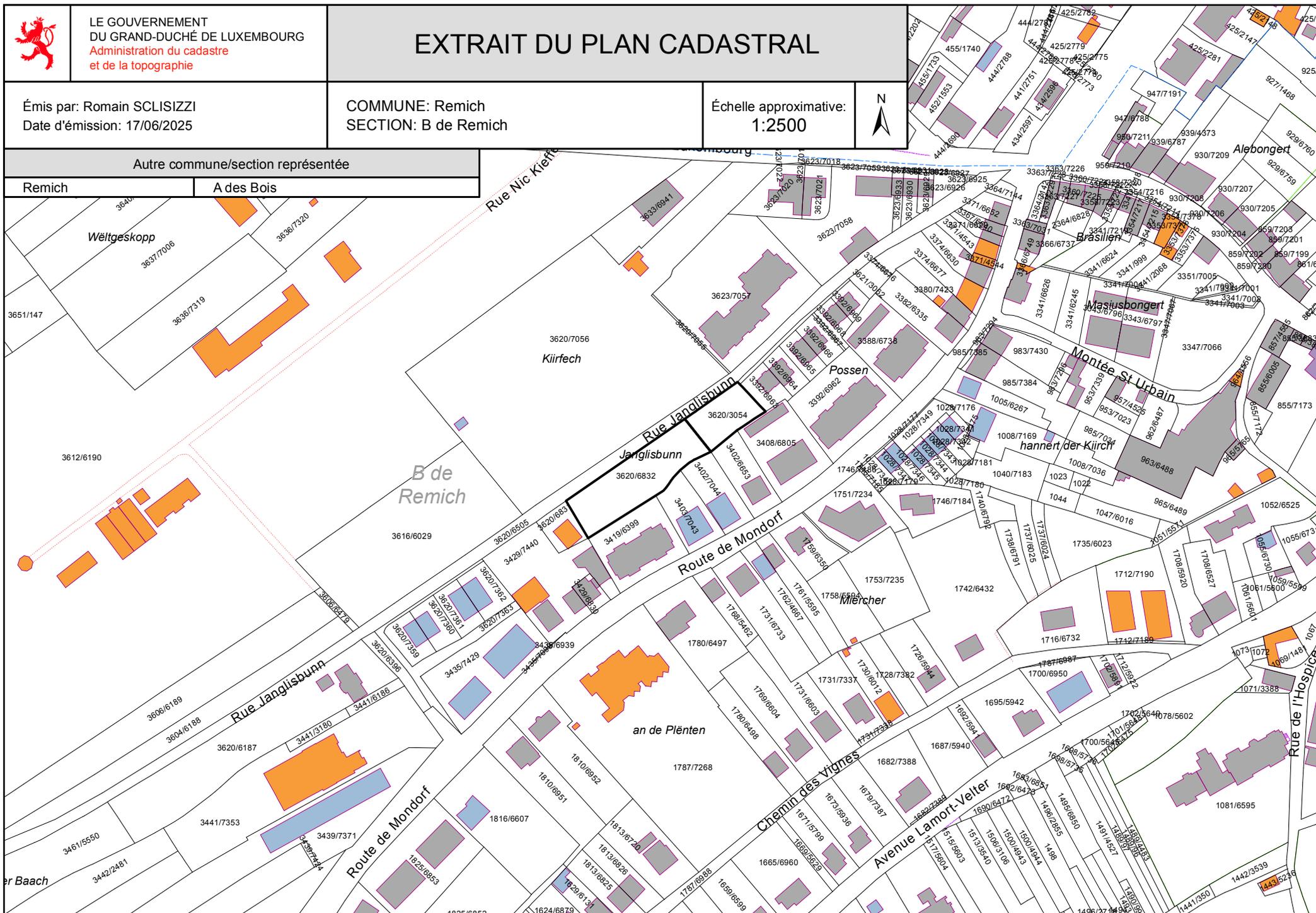
Échelle approximative:  
1:2500



Autre commune/section représentée

Remich

A des Bois





LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Administration du cadastre  
et de la topographie

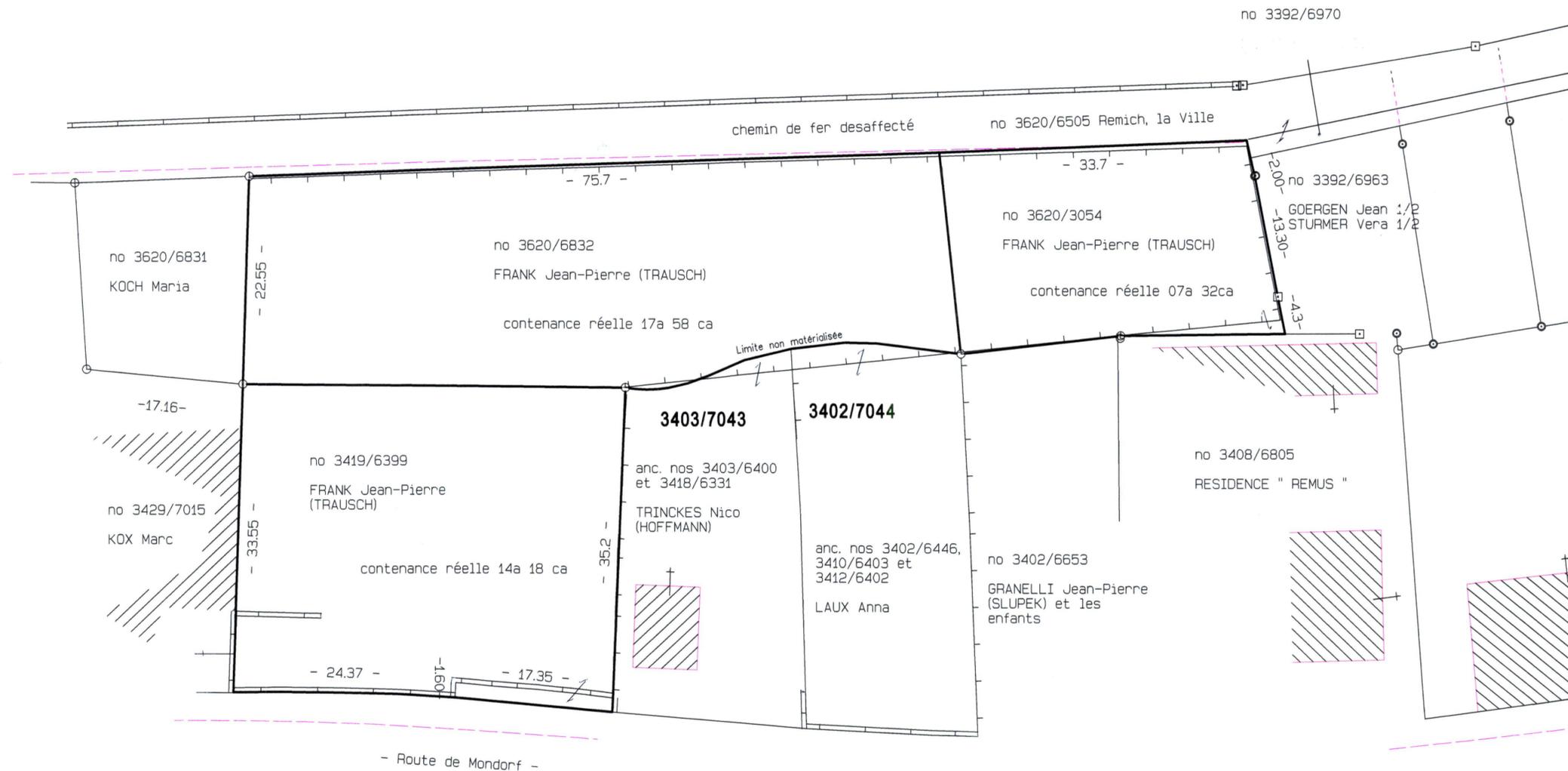
## RELEVÉ PARCELLAIRE par commune et section cadastrale

Commune : REMICH  
Section : B de REMICH

Date de démission : 17 Jun 2025

Responsable : Romain SCLISIZZI

No parcelle	Propriétaire		Usurfruitier	Lieudit Nature(s) Janglisbunn place	Occupation(s)	RNB RNB	RBT RBP	CT CP
	Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP						
3620 3054	EE Invest S.à r.l.	QP		Janglisbunn place	-	7.68	0	7a32ca
3620 6832	EE Invest S.à r.l. X : WARE S.A.			Janglisbunn place	-	18.45	0	17a58ca



**Remarques :**

N.B.: Les parcelles de ce plan ne peuvent être considérées comme " place à bâtir " qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par la loi. Les limites non abornées contradictoirement ne peuvent pas être garanties.

**LEGENDE DES PARCELLES**

Commune : REMICH		Section: B de REMICH				
Nouvelles parcelles						
Numéro	Nature	Occupation	Contenance			Noms
			ha	a	ca	
3419/6399	place		00	14	18	FRANK Jean-Pierre (TRAUSCH)
3620/3054	place		00	07	32	idem
3620/6832	place		00	17	58	idem
3402/7044	place		00	07	79	LAUX Anna Susanna
3403/7043	place (occupée)	bâtiment à habitation	00	07	50	TRINCKES NICO (HOFFMANN)
Numéro	Lieu-dit	Provenance des parcelles				
3419/6399	Route de Mondorf	ENTIER 3419/6399				
3620/3054	Janglisbunn	ENTIER 3620/3054				
3620/6832	Janglisbunn	ENTIER 3620/6832				
3402/7044	Route de Mondorf	ENTIER 3402/6446, ENTIER 3410/6403, ENTIER 3412/6402				
3403/7043	Route de Mondorf	ENTIER 3403/6400, ENTIER 3418/6331				

**ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE**  
Grand-Duché de Luxembourg

N° Mesurage	N° Affaire	Commune de	Section
792	0147576	REMICH	B de REMICH
Levé par: H.K. Echelle: 1/500 Dessiné par: H.K. Lieu et date: Grevenmacher, le 13 avril 2007		L'ingénieur: <b>Henri KNAFF, Géomètre Officiel</b> Signature:	

# ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE

Grand-Duché de Luxembourg

N° Mesurage	N° Affaire	Commune de	Section
842	0156583 0152661	REMICH	B de REMICH
		Levé par: H.K.                      Echelle: 1/500 Dessiné par: H.K./L.G.            Lieu et date: Grevenmacher, le 22 septembre 2009	
		L'ingénieur: <b>Henri KNAFF, Géomètre Officiel</b>	Signature :

## LEGENDE DES PARCELLES

**Commune : REMICH                      Section: B de REMICH**

Nouvelle parcelle						
Numéro	Nature	Occupation	Contenance	Noms		
			ha	a	ca	
3620/7078	place		00	30	07	PUTZ Aline Odile 1/6 PUTZ Anna Margarete 1/6 PUTZ Colette 1/6 DUBLIN Catharina Lucia 3/90 FLOERCHINGER Christiane 1/90 FLOERCHINGER Marie Josée 3/90 FLOERCHINGER Paul 1/90 WAGNER Josée 1/90 WILTGEN Peter Nicolas 9/90 ZENNERS René Johann 9/90 ZENNERS Roger Georges 9/90 ZENNERS Guy Marcel 9/180 ZENNERS Nicole Marie-Louise Anne 9/180
Numéro	Liendit		Provenance des parcelles			
3620/7078	Rue Janglisbunn		ENTIER 3620/6585			

**Remarque :**

La parcelle figurant comme " place " sur ce plan ne peut être considérée comme " place à bâtir " qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par la loi.



**LEVE TOPOGRAPHIQUE DE LA SITUATION EXISTANTE**

**PLAN A ECHELLE REDUITE**



**LEGENDE**

	Bâtiment
	Haut-talus
	Bas-talus
	Clôture
	Haie
	Mur, Haut mur
	Bordure, file de pavé
	Poteau basse tension
	Eclairage publ., <1m, sol
	Poteau téléphone
	Taquet eau, gaz, télévision
	Taquet hydrant, Bouche à clé
	Vanne eau, Bride, emboîtement
	Taquet eaux mixtes, eaux pluviales, eaux usées
	Taquet, Armoire P&T
	Taquet, Armoire électrique
	Taquet divers
	Avaloir
	Signalisation routière
	Repère topographique
	Bornes, cornière, piquet
	Seuil maison, garage
	Conifère Feuillus Fruiter
	NT:400.00 Canal: niveau taquet
	NA:399.00 Canal: niveau arrivée
	NR:398.00 Canal: niveau radier
	P:2.00 Canal: profondeur chambre
	NF:405.00 Bâtiment: niveau dalle
	NC:403.00 Bâtiment: niveau corniche
	NS:403.00 Bâtiment: niveau seuil



© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-duché de Luxembourg (2022)

RÉV.	DATE	DRESSÉ	MODIFICATION
<b>EE INVEST SARL</b>			
<b>85-87, Avenue de Luxembourg</b>			
<b>L-4940 BASCHARAGE</b>			
<b>Parcelles 3620/6832 et 3620/3054 rue Janglisbunn à Remich</b>			
<b>Levé de la situation existante</b>			
<b>Vue en plan</b>			
DATE :	19.10.2022	DRESSÉ :	RG
ECHELLE :	1/250	CONTRÔLÉ :	FM
PLAN N° :	6884_01_01		INDICE :
FICHER :	6884_01_01.dwg		

SYSTEME DE COORDONNEES X,Y,Z : Luref (via SPSLUX)  
 Les limites cadastrales sont mentionnées à titre indicatif, sur base du mesurage officiel de l'Administration du Cadastre et de la Topographie: REMI\_0842

## **ACCORD DE PRINCIPE AGE**



Direction  
Référence : EAU/ACP/24/0036  
Dossier suivi par : Unité Autorisations - LWA  
Tel.: 24750 - 920 (08:30 - 11:30)  
Email : autorisations@eau.etat.lu

Signé à Esch-sur-Alzette

## Accord de principe

<b>Objet</b>	PAP "Janglisbunn" à Remich
<b>Maître d'ouvrage</b>	EE Invest S.à r.l.
<b>Bureau d'études</b>	Rausch & Associés s.à r.l.
<b>Plans</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mémoire technique avec calculs hydrauliques</li><li>- Plan n° 1502_02_01 : Partie graphique règlementaire ; Vue en plan et coupes</li><li>- Plan n° 1502_AGE_02 : Terrassement pour eaux pluviales ; Vue en plan et coupes</li></ul>

Après une étude **sommaire** du projet et des plans y afférents et au regard des aspects tombant sous le champ d'application de la loi modifiée du 19 décembre 2008 et généralement des législations en vigueur relatives à l'eau, l'Administration de la gestion de l'eau ne formule pas d'objection a priori quant à la faisabilité du projet et ne s'oppose pas à son avancée.

Cependant, si l'étude **approfondie** du dossier lors des phases subséquentes de la procédure d'autorisation démontre que le projet a un impact négatif sur les ressources hydriques, et que par conséquent, certains paramètres de construction ou emprise ne sont finalement pas réalisables, ou nécessitent des alternatives, ou que l'octroi de certaines autorisations n'est pas possible, l'Administration de la gestion de l'eau ne saurait être tenue d'une quelconque responsabilité, le présent accord de principe ne visant qu'à permettre l'avancée de la planification.

Il appartient au requérant sollicitant cet accord de principe, de s'assurer au préalable que le projet soumis n'est pas fondamentalement contraire à la législation et les servitudes en vigueur. Il conviendra cependant de s'assurer lors de la planification que cette dernière reste conforme aux dispositions légales et servitudes en vigueur.

L'accord de principe ne vaut en aucun cas une autorisation et ne préjudicie en rien l'octroi ou le refus de celle-ci.



## Remarques

Le certificat d'assainissement, fourni par l'exploitant, attestant que la station d'épuration dispose de suffisamment de capacité pour traiter les eaux usées générées par le PAP est à joindre à la demande d'autorisation.

Une distance de 5 m est à respecter entre toute construction et le cours d'eau canalisé.  
Une solution quant à la problématique liée aux eaux de surface devra être trouvée avant toute urbanisation de la zone. Pour les futurs projets de construction sur des surfaces exposées aux risques de crues subites ou ayant un effet aggravant pour les zones avoisinantes, une analyse de l'interaction entre la situation projetée et le danger de ruissellement d'eaux de surface est à mener.

La Directrice adjointe  
Magalie Lysiak

**EXTRAIT DU PAG**  
**EXTRAIT DE LA PARTIE ECRITE**

## Art. 5 ZONES D'HABITATION ET ZONES MIXTES

Les zones d'habitation et zones mixtes sont subdivisées en :

- zones d'habitation 1
- zones d'habitation 2
- zone mixte à caractère central
- zone mixte à caractère urbain
- zone mixte à caractère rural

Dans le futur quartier Gewännchen, les proportions affectées aux zones d'habitation 1 et 2 et à la zone mixte à caractère urbain (« trame pyjama ») s'appliquent à la surface des terrains à bâtir net (c'est-à-dire hors espaces verts, infrastructures de voirie et autres espaces publics). La délimitation et la localisation précises des zones d'habitation et de la zone mixte à caractère urbain dans ce quartier sont à déterminer au niveau du plan directeur.

## Art. 6 ZONES D'HABITATION

### 6.1. Destination

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services, d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Elles sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

Les zones d'habitation 1 (**Hab1**)

Les zones d'habitation 2 (**Hab2**)

Les **zones d'habitation 1** sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Le cas échéant, dans les zones d'habitation 1, le nombre de logements par maison est limité à 2.

Les **zones d'habitation 2** sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et d'habitation collective.

### 6.2. Degré d'utilisation des sols

#### Zones d'habitation 1

Le **coefficient d'occupation au sol** est limité à **0,3**

Le **coefficient maximum d'utilisation du sol** est de **0,6**

On distingue un seul type de densité repris dans la partie graphique sous **zone A**.

<b>Zone A :</b>	<b>COS :</b>	<b>0.3</b>	<b>CMU :</b>	<b>0.6</b>
-----------------	--------------	------------	--------------	------------

- zone Gewännchen,
- cité Buschland,
- avenue Lamort-Velter
- rue des Jardins

### Zones d'habitation 2

Le coefficient d'occupation au sol est limité à 0,4

Le coefficient maximum d'utilisation du sol varie de 0,7 à 1,0

On distingue trois types de densité selon les zones telles que reprises dans la partie graphique :

<b>Zone B :</b>	<b>COS :</b>	<b>0.4</b>	<b>CMU :</b>	<b>0.7</b>
-----------------	--------------	------------	--------------	------------

- sud et nord de la zone Gewännchen

<b>Zone C :</b>	<b>COS :</b>	<b>0.4</b>	<b>CMU :</b>	<b>0.9</b>
-----------------	--------------	------------	--------------	------------

- centre de la zone Gewännchen  
- route de Luxembourg,  
- route de Mondorf,  
- montée St Urbain,  
- avenue Lamort Velter,  
- rue des Jardins  
- rue des Bois  
- rue Janglisbunn

<b>Zone D :</b>	<b>COS :</b>	<b>0.4</b>	<b>CMU :</b>	<b>1.0</b>
-----------------	--------------	------------	--------------	------------

- rue des Champs,  
- Rue Anny Blau,  
- Rue Dicks,  
- Rue de Stadtbredimus

### 6.3. **Prescriptions spécifiques**

En zone d'habitation 1 et 2, à partir du moment où la proportion de logements sous la forme typologique prévue prioritairement dans la zone est inférieure à 80% au moment de la demande, il ne pourra pas être autorisé d'autres formes typologiques.

La surface prise en compte pour le calcul sera celle de l'îlot, respectivement du quartier d'un seul tenant appartenant à un même type de zone. Cette possibilité reste soumise à la démonstration que le projet s'intègre parfaitement dans le tissu bâti et qu'il n'engendre aucune nuisance d'ordre fonctionnel, esthétique ou autre.

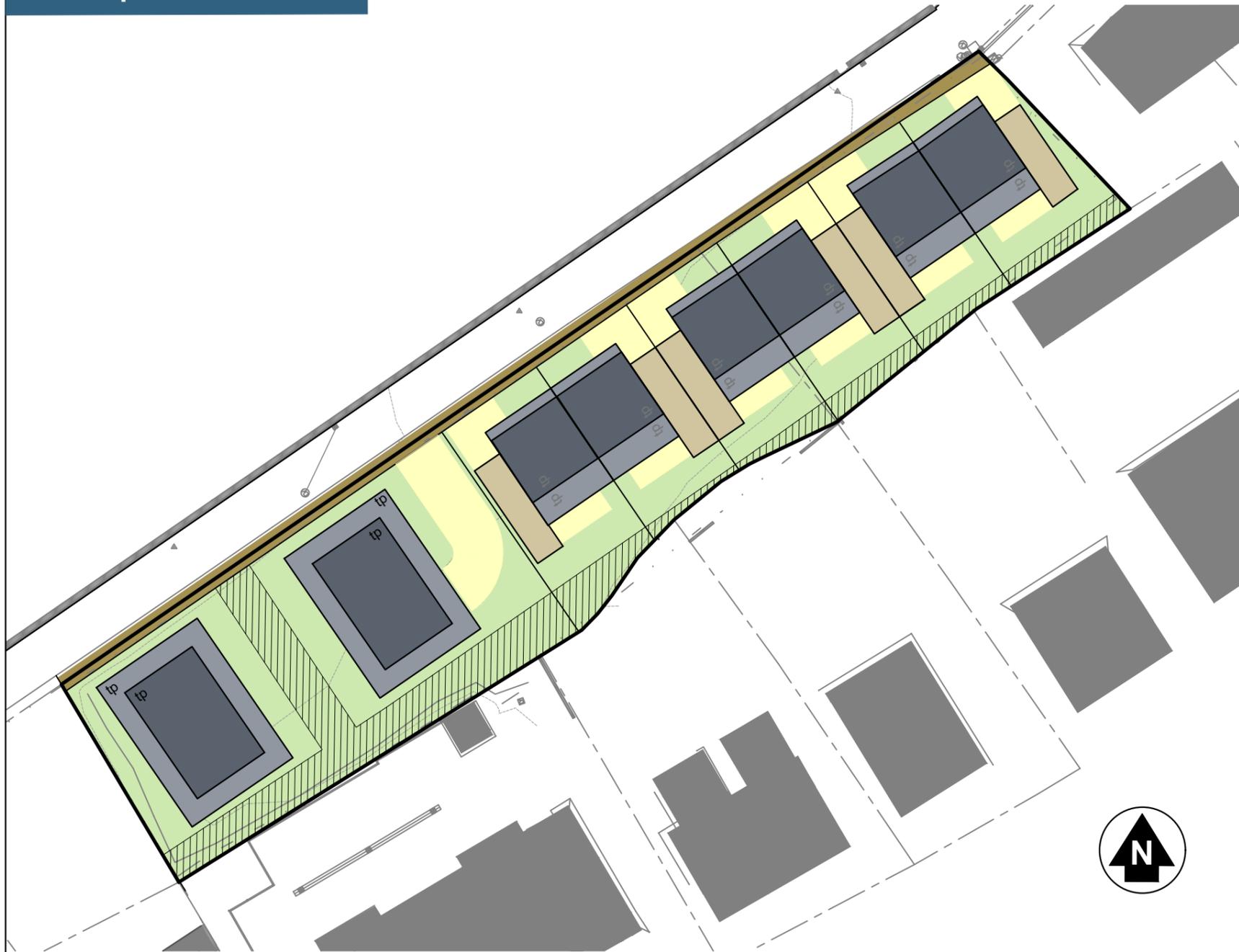
La possibilité de réaliser ou non une autre forme typologique que celle prévue prioritairement sera démontrée dans le cadre d'un PAP le cas échéant ou dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

Les niveaux en sous-sol seront pris en compte dans le calcul de la surface construite résultant de l'application du CMU, dès lors qu'il ne s'agit pas de niveaux entièrement enterrés ou dépassant au maximum le niveau du terrain naturel au point le plus élevé de 0m80.

Les densités sont applicables par rapport au terrain à bâtir net (cf. définitions liminaires). Toutefois, lorsque le terrain présente une configuration telle que sa constructibilité n'est pas optimale en regard de l'espace rue ou des terrains voisins, la commune pourra décider de l'envergure du terrain à prendre définitivement en compte pour le calcul de densité.

## **PLANS**

**PLAN D'ILLUSTRATION**  
**PLAN DE FAISABILITE DU SOUS-SOL**



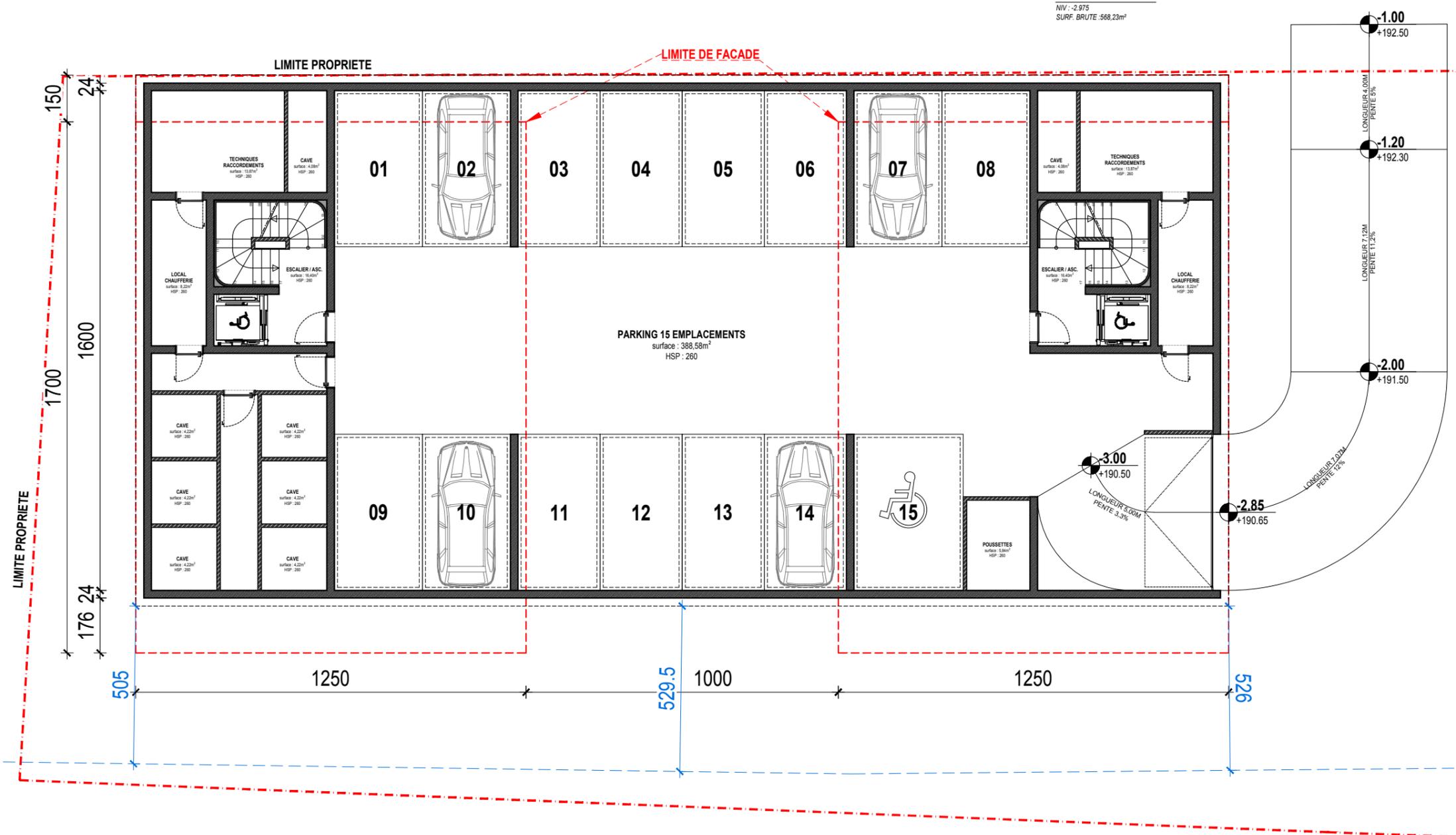
LEGENDE	
	<b>Délimitations</b> délimitation du projet
	lot
	<b>Constructions projetées</b> construction
	toiture plate / toiture 2 versants
	carport
	<b>Espaces libres privés</b> espace vert privé
	servitude de passage (canalisation)
	espace carrossable et/ou piéton
	<b>Espaces publics</b> trottoir

202506261551

PLAN N° : <b>1502_amen</b>	INDICE : <b>F</b>	<b>EE Invest SARL</b> 85-87, Av. de Luxembourg L-4940 BASCHARAGE			
FICHER : 1502_PAP.dwg					
		<b>PAP à Remich</b> Proposition d'aménagement Vue en plan et coupe-type			
F 26.06.25 MS reculs suiv. AGE		ÉCHELLE : <b>1/500; 1/250</b>	DATE : <b>06.06.2023</b>	CONTRÔLÉ :	DRESSÉ : <b>MS</b>
E 09.09.24 MS suiv. remarques AC					
D 24.06.24 MS suiv. remarques AC					
C 17.05.24 MS implantation variante 10					
B 16.05.24 MS implantation variante 9					
A 04.07.23 MS rampe/stationn. /carports				<b>RAUSCH &amp; Associés, ingénieurs-conseils s.à.r.l.</b> 3, am Clemensbongert L-9158 HEIDERSCHIED Tél: 88 80 08 bureau@bureau-rausch.com www.bureau-rausch.com	
RÉV. DATE DR. MODIFICATION					

**PLAN SOUS-SOL**

NIV. : -2.975  
SURF. BRUTE : 568,23m<sup>2</sup>



**MAÎTRE D'OEUVRE.**  
EL'LE ARCHITECTS sarl  
hello@el-le.net

**MAÎTRE DE L'OUVRAGE.**  
EE INVEST sarl  
85-87, avenue de Luxembourg L-4940 Bascharage

**PROJET.**  
Ensemble de 8 appartements et 6  
maisons unifamiliales jumelées  
rue Junglisbunn L-5548 Remich

**OBJET.**  
RESIDENCE  
PLAN SOUS-SOL -1

**N° PLAN.**  
REM01\_APS\_RES\_S1

**STADE.**  
APS

**ECH.**  
1/150

**DATE.**  
12.06.2025

**INDICE.**  
D

Chaque nouvelle version ou révision de ce plan (nouvel indice) annule et remplace tous les plans précédents.  
Ce plan reste la propriété de l'architecte et ne peut être transmis à un tiers sans l'autorisation de l'auteur. L'entrepreneur chargé de l'exécution des travaux est tenu de contrôler toutes les cotations avant d'exécuter les travaux. Il devra signaler toute différence constatée à l'architecte. Il est strictement interdit de mesurer un dessin non coté en vue d'une exécution prématurée sans consulter l'architecte.  
Comportement au feu : l'acceptabilité des matériaux indiqués doit être vérifiée selon les critères définis par les réglementations et les derniers décrets en vigueur par le bureau de contrôle. Le non-respect de cette note entraîne l'entière et exclusive responsabilité de l'exécutant.